

ARKIV

Dansk Revision Slagelse - Sore
godkendt revisionsaktieselskab
Tjørne Allé 2
DK-4200 Slagelse
slagelse@danskrevision.dk
www.danskrevision.dk
Telefon: +45 58 58 18 00
Telefax: +45 58 53 22 09
CVR: DK 29 91 98 01
Bank: 2204 7558 952 975

ABF Thorvaldsens Have 1

Årsrapport 2011

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsforeningens ordinære generalforsamling
den 20. marts 2012

Dirigent

DATEA
Femøvej 3, 2.
4700 Næstved
Tlf. 55 75 16 16



Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	3
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance, aktiver	10
Balance, passiver	11
Specifikationer	12
Andelsværdiberegning	14
Budgetforslag	15

ABF Thorvaldsens Have 1

Foreningsoplysninger

Forening

ABF Thorvaldsens Have 1
Thorvaldsens Have 35
4200 Slagelse

Hjemstedskommune:	Slagelse
CVR-nummer:	16921637
Regnskabsperiode:	1. januar 2011 - 31. december 2011
Kundenummer:	22001140

Bestyrelse

Tine Christensen
Birthe Pathuel
Jacob K. Christensen
Anne Lise Trans
Britt Rostock Kløcker

Administrator

Datea A/S

Pengeinstitut

Sydbank

Revision

Dansk Revision Slagelse-Sorø
godkendt revisionsaktieselskab

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og administration har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2011 for ABF Thorvaldsens Have 1.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt yderligere krav i vedtægter eller aftaler. Vi anser den valgte regnskabs-

praksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Slagelse, den 3. februar 2012

Administrator:


Kurt Jakobsen
Datea A/S

Bestyrelse:


Tine Christensen


Jacob K. Christensen


Britt Rostock Kløcker

Birthe Pathuel 

Anne Lise Trans 

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Thorvaldsens Have 1

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Thorvaldsens Have 1 for regnskabsåret 1. januar 2011 - 31. december 2011, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores revision har ikke omfattet budgetforslaget.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion


Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2011 - 31. december 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

ABF Thorvaldsens Have 1

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Slagelse, 3. februar 2012

Dansk Revision Slagelse - Sorø
Godkendt revisionsaktieselskab


Karsten Kildegaard
Partner, Registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ABF Thorvaldsens Have 1 for 2011 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder.

Andelsboligforeningen har valgt at følge den af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen udsendte regnskabsvejledning omkring opstilling af årsrapporter for andelsboligforeninger. Det indebærer, at årets afdrag på prioritetsgæld ikke længere udgiftsføres i resultatopgørelsen, men medtages i overskudsdisponeringen.

Da sammenligningstal for 2010 er tilpasset den ændrede klassifikation, har ændringen medført en forbedring af resultatet for 2010 med DKK 318.749. Egenkapital samt andelsværdi for 2010 er uændret.

Den anvendte regnskabspraksis er i øvrigt uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden års-

rapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Indtægtskriterium

Foreningens indtægter er indregnet i resultatopgørelsen efter faktureringsprincippet.

Udgifter

Udgifter er periodiseret og medregnet i det regnskabsår de vedrører.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris. Der afskrives ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronen foretages i overensstemmelse med § 5, stk. 2, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, samt foreningens vedtægter.

Resultatopgørelse	Note	2011 DKK	2010 DKK
Boligafgift, inkl. hensættelser til vedligeholdelse		1.397.076	1.376.270
Diverse indtægter		11.596	2.732
Indtægter i alt		1.408.672	1.379.002
Prioritetsydelse		-484.011	-478.920
El og vand, fællesskur		-6.766	-3.164
Renovation og rottebekæmpelse		-102.760	-100.358
Vedligeholdelse, fælles		-61.020	-47.661
Ejendomsskat		-79.226	-74.043
Administration		-72.462	-55.788
Porto		-1.326	-706
Revisorhonorar		-10.000	-10.000
Rådgivning		0	-90.785
Energimærke		0	-8.761
Forsikringer		-21.680	-20.063
Gaver og blomster		0	-200
Kontingenter u/moms		-1.036	0
Mødeudgifter		-4.570	-6.200
Gebyrer		-375	0
Omkostninger i alt		-845.232	-896.649
Resultat før finansielle poster		563.440	482.353
Renter, obligationer		9.959	9.465
Kursregulering		3.278	0
Renter mellemregning administrator		79	190
Renter, pengeinstitutter		1.190	1.069
Indeksregulering af indeksslån		-249.024	-259.894
Gebyrer, Nets		-2.002	-3.389
Kursregulering		0	-273
Finansielle poster i alt		-236.520	-252.832
Årets resultat		326.920	229.521
Forslag til resultatdisponering:			
Hensat til fremtidig vedligeholdelse		73.020	73.020
Betalte prioritetsafdrag		511.238	505.623
Indeksregulering af indeksslån		-249.024	-259.894
Overført restandel af årets overskud		-8.314	-89.228
Disponeret i alt		326.920	229.521

Balance, aktiver	Note	31.12.2011 DKK	31.12.2010 DKK
Ejendom, matr. 8AU Holmstrup, Slagelse Jorder	1	19.024.584	19.024.584
Anlægsaktiver i alt		<u>19.024.584</u>	<u>19.024.584</u>
Mellemregning administrator		0	1.140
Periodeafgrænsningsposter		19.949	19.866
Værdipapirer	2	201.608	198.330
Likvide beholdninger	3	427.613	394.982
Omsætningsaktiver i alt		<u>649.170</u>	<u>614.318</u>
Aktiver i alt		<u>19.673.754</u>	<u>19.638.902</u>

Balance, passiver	Note	31.12.2011 DKK	31.12.2010 DKK
Andelskapital		3.804.984	3.804.984
Overført overskud eller underskud	4	3.439.061	3.185.162
		<u>7.244.045</u>	<u>6.990.146</u>
Andre reserver:			
Hensættelser til fremtidig vedligeholdelse	5	408.526	344.953
Egenkapital i alt		<u>7.652.571</u>	<u>7.335.099</u>
Gæld til realkreditinstitutter	6	12.009.433	12.271.648
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7	11.750	32.155
Gældsforpligtelser i alt		<u>12.021.183</u>	<u>12.303.803</u>
Passiver i alt		<u>19.673.754</u>	<u>19.638.902</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Specifikationer	2011 DKK	2010 DKK
1 Ejendom		
Seneste offentlige ejendomsværdi pr. 1. oktober 2010 udgør 50.000.000 DKK.		
2 Værdipapirer		
DK Egnsinvest Lange Obligationer	201.608	198.330
	201.608	198.330
3 Likvide beholdninger		
Kassebeholdning	1.315	2.053
Sydbank 0570 5730181169	249.530	226.203
Sydbank 0570 483788	169.089	158.922
Sydbank 0570 409081	7.679	7.804
	427.613	394.982
4 Overført overskud		
Overført overskud primo	3.185.161	3.028.660
Betalte prioritetsafdrag	511.238	505.623
Årets indeksering	-249.024	-259.894
Overført restandel af årets overskud	-8.314	-89.228
	3.439.061	3.185.161
5 Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse		
Hensættelser vedligeholdelse	363.553	313.000
Hensættelser gasservice	44.973	31.953
	408.526	344.953

	2011	2010
Specifikationer	DKK	DKK
6		
Gæld til realkreditinstitutter		
Realkredit Danmark, indeksslån 2,5 %, restløbetid 24 år	11.738.727	11.995.463
Realkredit Danmark, indeksslån 2,5 %, restløbetid 25 år	270.706	276.184
	<u>12.009.433</u>	<u>12.271.648</u>

Kontant restgæld pr. 31. december 2011 udgør 18.633.798 DKK.

7		
Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Skyldige omkostninger	1.036	20.000
Mellemregning administrator	714	0
Revisorhonorar	10.000	10.000
Øvrige kreditorer	0	2.155
	<u>11.750</u>	<u>32.155</u>

8 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 12.009.433 DKK, er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2011 udgør 19.024.584 DKK.

Andelsværdiberegning

Opgørelse af egenkapital (andelskronen)

I henhold til "Lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber" § 5, stk. 2 har vi beregnet andelenes værdi således:

Foreningens samlede formue pr. 31. december 2011 opgjort efter den regnskabsmæssige egenkapital:

Egenkapital ekskl. hensættelser : oprindelig indskudt krone = værdi pr. andelskrone

$$7.244.045 : 3.804.894 = 1,9038$$

Der fordeles i forhold til Indskuddet således:

Boligstørrelse:		Værdi pr. 31/12-11
Type 57,3 m ²	101.454,56 x 1,9038	193.152
Type 62,1 m ²	109.957,94 x 1,9038	209.341
Type 68,5 m ²	121.275,00 x 1,9038	230.887
Type 76,0 m ²	134.569,42 x 1,9038	256.197
Type 76,5 m ²	135.390,09 x 1,9038	257.760
Type 86,0 m ²	152.281,18 x 1,9038	289.918

Foreningens samlede formue pr. 31. december 2011 opgjort efter den seneste offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010:

Regnskabsmæssig egenkapital ekskl. hensættelser	7.244.045
- ejendommens værdi iflg. regnskab	-19.024.584
+ ejendommens værdi iflg. offentlig vurdering	50.000.000
+ prioritetsgæld, nominel værdi	12.009.433
- prioritetsgæld, kursværdi	-18.633.798
	<hr/> 31.595.096

$$31.595.096 : 3.804.894 = 8,3036$$

Der fordeles i forhold til indskuddet således:

Boligstørrelse:		Værdi pr. 31/12-11
Type 57,3 m ²	101.454,56 x 8,3036	842.439
Type 62,1 m ²	109.957,94 x 8,3036	913.048
Type 68,5 m ²	121.275,00 x 8,3036	1.007.020
Type 76,0 m ²	134.569,42 x 8,3036	1.117.412
Type 76,5 m ²	135.390,09 x 8,3036	1.124.226
Type 86,0 m ²	152.281,18 x 8,3036	1.264.483

Alle beregninger er foretaget med flere decimaler end de her viste.

Budgetforslag

Indtægter		1.422.420
Boligafgift		
Prioritetsydelse		1.004.739
		417.681
Fællesudgifter		
Ejendomsskat (grundskyld amt og kommune)	82.650	
Forsikring	22.000	
Renovation	106.000	
Administration	73.911	
Revision og regnskab	11.000	
El – gadebelysning	5.000	
Drift og forbrug, vej- og stibelysning	9.100	
Vand, udendørs hane	2.000	
Foreningsomkostninger	3.000	
Gebyrer, Nets	2.000	
Vedligeholdelse	24.000	
Diverse	4.000	344.661
		73.020
Gasservice		13.020
Vedligeholdelsesfond		60.000
Budgetteret resultat		0

Godkendt af bestyrelsen
Opkrævning pr. 1. januar 2012

	Antal m ² pr. bolig	Boligafgift	Fællesudg. pr. m ²	Gas service	Vedlh. Fond	Energi Mærke	I alt	I alt stigning
4 boliger á	57,3	2.232,39	765,79	35,00	133,31	0,00	3.166,49	56,31
4 boliger á	62,1	2.419,40	829,94	35,00	144,48	0,00	3.428,81	61,02
13 boliger á	68,5	2.668,74	915,47	35,00	159,37	0,00	3.778,58	67,32
6 boliger á	76,0	2.960,94	1.015,71	35,00	176,82	0,00	4.188,46	74,69
2 boliger á	76,5	2.980,42	1.022,39	35,00	177,98	0,00	4.215,78	75,17
2 boliger á	86,0	3.350,53	1.149,35	35,00	200,08	0,00	4.734,97	84,52

Der tages forbehold for fejl og forglemmelser af enhver art.