

**Andelsboligforeningen Thorsbo
Thorsager 12
2640 Hedehusene**

**ARSRAPPORT
1. januar 2015 - 31. december 2015**

(26. Regnskabsår)

Godkendt på andelsboligforeningens
ordinære generalforsamling, den ¹⁹15-16

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4

Ledelsesberetning mv.

Foreningsoplysninger	6
----------------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance, aktiver	11
Balance, passiver	12
Noter	13
Nøgleoplysninger for Andelsboligforeningen Thorsbo	17
Driftsbudgetter	20

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Thorsbo.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2015.

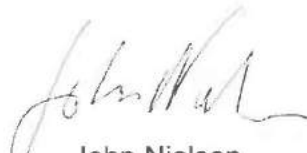
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Reerslev, den 14/15 2016

Bestyrelse


Susanne Hansen
Formand


John Nielsen


Lone Danneskjold Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Thorsbo.

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Thorsbo for perioden 1. januar - 31. december 2015, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. 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

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, om 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 vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens 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 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

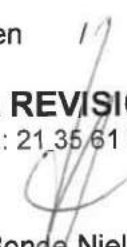
Supplerende oplysninger vedrørende forståelsen af revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Roskilde, den 17 2016

PRIMA REVISION

CVR-nr.: 21.35.61.90



Henrik Bonde Nielsen
Registreret revisor, FSR - danske revisorer

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Thorsbo Thorsager 12 2640 Hedehusene Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Susanne Hansen, formand John Nielsen Lone Dannesøe Jensen
Revisor	PRIMA REVISION Ringstedvej 73 4000 Roskilde

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Thorsbo er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indekslån m.v.).

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til offentlig kontant vurdering. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til offentlig kontant vurdering ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reservede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

De i noterne anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 2. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af noterne. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter. Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

	2015	Budget 2015
Indbetalt fra andelshavere	424.992	424.992
Overført til vandregnskab	-36.000	36.000
Indtægter i alt	388.992	388.992
Ejendomsskat	56.944	68.000
Forsikringer	9.797	10.000
Renovation	17.405	18.000
Elforbrug	4.316	6.000
Vedligeholdelse af fællesarealer	1.807	10.000
Arbejdsdag	2.169	1.000
Fødselsdag/julearrangement	3.950	5.000
1 Vedligeholdelse	32.907	20.000
2 Administrationsomkostninger	29.752	32.800
Omkostninger i alt	-159.047	-170.800
Resultat før finansielle poster	229.945	218.192
3 Finansielle indtægter	4.831	4.700
4 Finansieringsomkostninger	-102.757	95.031
Finansiering i alt	-97.926	-90.331
Årets resultat	132.019	127.861
Forslag til resultatdisponering:		
Overført til "Overført resultat m.v.":		
Betalte prioritetsafdrag	274.278	275.115
Henlæggelse til opsparingskonto	172.000	172.000
Overført restandel af årets resultat	-314.259	-319.254
Resultatdisponering i alt	132.019	127.861

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
AKTIVER

	2015
5 Grunde og bygninger	11.600.000
Materielle anlægsaktiver i alt	11.600.000
Deposita	2.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	2.000
Anlægsaktiver	11.602.000
 Tilgodehavende hos andelshavere for vandregnskab	 1.386
Tilgodehavender i alt	1.386
6 Likvide beholdninger	644.662
Omsætningsaktiver	646.048
 AKTIVER	 12.248.048

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
PASSIVER

	2015
Andelsindskud	1.784.182
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	2.679.118
Overført resultat m.v.	5.235.884
	9.699.184
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)	
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....	408.890
Andre reserver i alt	408.890
7 Egenkapital	10.108.074
8 Prioritetsgæld	2.115.114
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.115.114
Leverandører af varer og tjenesteydelser	24.860
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	24.860
Gældsforpligtelser	2.139.974
PASSIVER	12.248.048
9 Bestyrelsesansvarsforsikring	
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
11 Andelshaverindskud	
12 Beregning af andelsværdi	

NOTER

	2015	Budget 2015
1 Vedligeholdelse, løbende		
Elektriker	5.436	0
Murer	6.207	0
Småanskaffelser	1.295	0
VVS, nye vandvarmere mv	49.488	20.000
Overført fra henlæggelseskonto	-40.000	0
Udarbejdelse af vedligeholdelsesplan	9.375	0
Maler	1.106	0
Vedligeholdelse, løbende i alt	32.907	20.000
2 Administrationsomkostninger		
Kontorartikler/tryksager	1.106	4.000
IT-udgifter og Web side	45	0
Porto	296	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	25.375	23.000
Mødeudgifter og generalforsamling	1.030	4.000
ABF kontingent	1.900	1.800
Administrationsomkostninger i alt	29.752	32.800
3 Finansielle indtægter		
Renter, pengeinstitutter, omsætningsaktiver	217	0
Udbytter, investeringsbeviser	4.614	4.700
Finansielle indtægter i alt	4.831	4.700
4 Finansieringsomkostninger		
Kurstab Investeringsbeviser	5.297	0
Prioritetsrenter, Realkredit gl. lån	84.489	78.603
Offentlig støtte - prioritetsrenter	-80.265	-74.791
Prioritetsrenter, Realkredit nyt lån	93.236	91.219
Finansieringsomkostninger i alt	102.757	95.031

NOTER

2015

5 Grunde og bygninger

Kostpris, primo.....	8.920.882
Kostpris i alt	<u>8.920.882</u>
Opskrivninger, primo.....	2.679.118
Opskrivninger i alt	<u>2.679.118</u>
Grunde og bygninger i alt	<u>11.600.000</u>

6 Likvide beholdninger

Danske Invest Kommune 4.....	145.968
Fælleskassen	89.804
Fælleskassen vedligeholdelseskonto.....	408.890
Likvide beholdninger i alt.....	<u>644.662</u>

7 Egenkapital

Andelsindskud	
Saldo primo	<u>1.784.182</u>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	
Saldo primo	<u>2.679.118</u>
Overført resultat m.v.	
Overført overskud eller tab, primo.....	5.277.760
Årets resultat	-314.259
Betalte prioritetsafdrag.....	274.278
Indeksregulering lån	-1.895
	<u>5.235.884</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>9.699.184</u>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	
Saldo primo	276.890
Årets tilgang.....	172.000
Anvendt i året	-40.000
	<u>408.890</u>
Egenkapital i alt	<u>10.108.074</u>

NOTER

2015

8 Prioritetsgæld

Realkredit Danmark, gl lån, primo	229.291
Årets indeksregulering	1.895
Årets afdrag	-231.186
Realkredit Danmark, gl lån, 31. december 2015	0
Realkredit Danmark, nyt lån, primo	2.158.206
Årets afdrag	-43.092
Prioritetsgæld i alt	2.115.114

9 Bestyrelsesansvarsforsikring

Bestyrelsen har tegnet bestyrelsesansvarsforsikring med en samlet dækningssum på kr. 1.601.384, dog maksimum kr. 160.139 pr. bestyrelsesmedlem.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Andelshaverne hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

For de lån i realkreditinstitutter eller pengeinstitutter, der optages i henhold til lovlig vedtagelse på en generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpandebrev i andelsboligforeningens ejendom, hæfter andelshaverne personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

11 Andelshaverindskud

Andelsboligforeningen består af 10 boliger således:

Type	Antal	m ²	Oprindeligt indskud	Indskud pr. lejlighed
A	2	86	169.173	169.173
B	4	88	173.107	173.107
C	2	89	175.074	175.074
D	2	103	201.630	201.630
I alt	10	908	1.784.182	1.784.182

Indskud er fuldt indbetalt.

NOTER

2015

12 Beregning af andelsværdi

Andelsboligforeningen har vedtaget at beregne andelskronen efter modellen "offentlig kontant ejendomsvurdering"

Egenkapital ifølge regnskab 31/12 2015	10.108.074
Henlæggelse til vedligeholdelse, ultimo	-408.890
Kursregulering prioritetsgæld m.v.	-25.427
Beregningsværdi i alt	<u>9.673.757</u>

Andelskroneværdi udgør 5,42

Værdi af andelsbeviser pr. 31. december 2015:

Type A = bolig 12b og 12i	917.249
Type B = bolig 12c, 12e, 12f og 12h	938.578
Type C = bolig 12a og 12k	949.244
Type D = bolig 12d og 12g	1.093.229

NOTER

Oplysninger i skemaet er udfyldt pr.		31. december 2015	
1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen			
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.		31. december 2015	
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		31. december 2015	
Seneste regnskabsperiode		1. januar 2015 - 31. december 2015	
B			
		Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	10	908
B2	Erhvervsandele		
B3	Boliglejemål		
B4	Erhvervslejemål		
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.		
B6	I alt	10	908
C			
	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)
			Det oprindelige indskud
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?		X
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	X	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:		
D			
D1	Foreningen stiftelsesår	1989	
D2	Ejendommens opførelsesår	1990	
E			
		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	X	
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: For de lån i realkreditinstitutter eller pengeinstitutter, der optages i henhold til lovlig vedtagelse på en generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i andelsboligforeningens ejendom, hæfter andelshaverne personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.		

NOTER

1	Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen			
F	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		11.600.000	12.775
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		408.890	450
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			3,52
G			Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningsopløsning?		X	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?			X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?			X
2	Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed			
H			Gennemsnit kr. pr. andels-m ² pr. år	
H1	Boligafgift			428
H2	Erhvervslejeindtægter			0
H3	Boliglejeindtægter			0
J		Forrige år	Sidste år	I år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	244	223	145
K			Gennemsnit kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi			10.654
K2	Gæld - omsætningsaktiver			1.645
K3	Teknisk andelsværdi			12.299

NOTER

3	Byggeteknik og vedligeholdelse			
M		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m ²)	33	24	36
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m ²)	113	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m ²)	146	24	36
4	Finansielle forhold			
P				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			81,5
R		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	469	495	302

DRIFTSBUDGETTER

	Realiseret 2015	Budget revideret 2016	Budget- forslag 2017
Indtægter:			
Boligafgift.....	424.992	424.992	424.992
Overført til vandregnskab.....	-36.000	-36.000	-36.000
Indtægter i alt.....	388.992	388.992	388.992
Udgifter:			
Ejendomsskat.....	56.944	60.000	60.000
Forsikringer.....	9.797	10.000	10.000
Renovation og storskrald.....	17.405	19.000	19.000
El.....	4.316	6.000	6.000
Vedligeholdelse fællesarealer, grønt udvalg	1.807	10.000	10.000
Arbejdsdag.....	2.169	1.000	1.000
Jul og fødselsdag.....	3.950	4.000	4.000
Øvrig vedligeholdelse.....	72.907	245.000	20.000
Overført fra henlæggelseskonto.....	-40.000	-225.000	0
	129.295	130.000	76.000
Administration:			
Revisorhonorar.....	25.375	23.000	23.000
EDB og kontorhold.....	1.447	4.000	4.000
Kontingent ABF.....	1.900	2.000	2.000
Møder, kursus og generalforsamling.....	1.030	1.000	1.000
	29.752	30.000	30.000
Udgifter i alt.....	-159.047	-160.000	-106.000
Finansiering:			
Renteindtægter.....	4.831	4.008	4.008
Kurstab værdipapirer.....	-5.297	0	0
Renteudgifter, Realkredit Danmark.....	-177.725	-91.000	-90.000
Rentebidrag, ydelsesstøtte.....	80.265	0	0
	-97.926	-86.992	-85.992
Årets resultat før afdrag og henlæggelser	132.019	142.000	145.692
Afdrag, Realkredit Danmark.....	-274.278	-45.000	-45.000
Overført til opsparing.....	-172.000	-90.000	-90.000
Årets resultat i alt.....	-314.259	7.000	10.692
Finansieret via nedsparingslån.....	220.000	0	0
Resultat, overføres til næste år eller opsparing.....	-94.259	7.000	10.692