

**Andelsboligforeningen Vennepunktet
Vennepunktet 1-16
8300 Odder**

35. regnskabsår

CVR. NR. 29 48 04 51

Årsrapport 2023

Godkendt på foreningens generalforsamling
den 28. april 2024

Dirigent:



INDHOLDSFORTEGNELSE

	side
Foreningsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5-6
Bestyrelsens beretning	7-8
Anvendt regnskabspraksis	9-11
Resultatopgørelse for 2023	12
Balance pr. 31. december 2023	13-14
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16-20
Nøgleoplysninger	21-27
Budget for 2024	28

FORENINGSOPLYSNINGER**ANDELSBOLIGFORENINGEN VENNEPUNKTET**

Beliggende	Vennepunktet 1-16 8300 Odder Matr. nr. 39bh Odder by CVR. nr. 29 48 04 51
Bestyrelse	Preben Eskerod, formand Jakob Hejlesen, kasserer Inge Simonsen Birgit Mogensen Peter Falden Jensen
Revision	christensen & kjær statsautoriseret revisionsaktieselskab 8300 Odder
Bankforbindelse	Nykredit Bank

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for 2023 for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 for Andelsboligforeningen Vennepunktet.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 28. april 2024

Bestyrelsen


Preben Eskerod
formand


Jakob Hejlesen
kasserer


Inge Simonsen


Birgit Mogensen


Peter Falden Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Vennepunktet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Vennepunktet for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (fortsat)

Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Odder, den 28. april 2024

christensen & kjær
statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR. nr. 28 32 01 24


Finn Brogaard
statsaut. revisor
mne nr. 23297

BESTYRELSENS BERETNING

Hovedaktivitet

Foreningens formål er at eje og administrere ejendommen matr. Nr. 39 bh Odder by, Odder.

Økonomisk udvikling

Årets resultat udgør kr. 14.295, som bestyrelsen foreslår anvendt på følgende måde.

Overført til resultater kommende år

14.295

I alt

14.295

Balancen udviser en egenkapital før reserver kr. 11.672.444 mod året før kr. 11.648.821 svarende til en nedgang på kr. 23.623.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til datoen for årsrapportens underskrivelse ikke indtrådt begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Bestyrelsen har i øvrigt følgende kommentarer til andelsboligforeningens regnskabsførelse og budgetlægning:

Større ekstraordinære poster

ABF Vennepunktet har i 2022 investeret i el-lade-standere samt etablering af ekstra parkeringspladser for at understøtte, at det skal være attraktivt at være elbilsejer i andelsboligforeningen. Denne udgift er udredt af foreningens likvide midler. Beløbet tilbagebetales til foreningen over en 10-årig periode som et tillæg til huslejen.

Hensættelser.

Bestyrelsen har, med tilslutning fra generalforsamlingen, valgt at finansiere store projekter som facaderenovering, asfaltfornyelse og skurbyggeri ved at benytte de likvide midler, som især vedligeholdelseskontoen stiller til rådighed.

Det er bestyrelsens linje med hensyn til vedligeholdelseskontoen, at vi så vidt muligt hensætter tilstrækkelige midler til *både* at kunne dække løbende vedligeholdelse *og* have likviditet til at kunne genanskaffe nedslidt maskineri i fælleshuset (køkken og vaskeri) og til udendørs brug.

Vi har valgt *ikke* at hensætte midler til udskiftning af bygningsdele såsom vinduer, tage, tagrender, trækonstruktioner osv.

Dels fordi det ville kræve en væsentlig større husleje, dels fordi tidshorizonten er afhængig af så mange usikre variable (herunder omhuen i løbende vedligeholdelse), at vi ikke mener, at vi på tilfredsstillende vis kan vælge et fast afskrivningsåremål.

Kreditforeningslånene

I forbindelse med finansieringen af vores tagrenovering i 2010 har vi optaget lån hos Nykredit. Lånet er omlagt i 2016 for at drage fordel af det lave renteniveau samt sikre en stabil husleje.

BESTYRELSENS BERETNING

Den offentlige ejendomsvurdering

Vurderingsstyrelsen har offentliggjort nye foreløbige offentlige ejendomsvurderinger i efteråret 2023. Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at få indsigt i de konkrete forudsætninger, der danner baggrund for vurderingen, men det er bestyrelsens opfattelse, at den foreløbige vurdering for ABF Vennepunktet er misvisende. Foreningen vil derfor indsende klage over vurderingen, når det bliver muligt.

Årsrapporten er forelagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling.

Odder, den 28. april 2024



Dirigent

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Vennepunktet for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse B og C, andelsboligloven 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 krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte, jf. lov om andelsboligforeninger.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og derved vise, hvorvidt de krævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger på driftsmidler og inventar m.v.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle indeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån samt renter af bankgæld og kreditter, negative renter af bankindestående samt betaling af rentesikringsaftale (renteswap).

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelt forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (f.eks. afskrivninger, indeksregulering af indekslån, driftsførte kurstab) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygninger) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af seneste forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige, materielle anlægsaktiver (inventar og driftsmateriel) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktiverne afskrives lineært over forventet brugstid efter følgende principper:

	Brugstid	Restværdi
Inventar, driftsmateriel mv.	5-10 år	0%

Tilgodehavender

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

Likvider

Vi har afstemt likvide beholdninger over til eksterne opgørelser pr. 31. december 2023.

Egenkapital

"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat der ikke er disponeret til andet formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved ny udstedelse af andele, ændringer i basisværdien af finansielle sikkerhedsinstrumenter (renteswap) og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført til andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Hensatte forpligtelser

Omfatter indvendig vedligeholdelse efter lejelovens § 22. Hensættelsen øges i takt med lejernes indbetaling hertil, ligesom hensættelsen reduceres i takt med lejernes forbrug af saldoen.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men oplyses i noten for prioritetsgæld.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

Banklån indregnes ved lånoptagelsen til gældens nominelle hovedstol. I efterfølgende perioder værdiansættes banklån til den nominelle restgæld. Forskellen mellem hovedstol og provenue (låneomkostninger) indregnes i resultatopgørelsen ved lånets optagelse.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominal værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 17, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 19. Vedtægterne bestemmer i § 13, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabs balance. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabs balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsælden samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

"Andre reserver" i årsregnskabs balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. Disse reserver indgår ikke i beregning af andelsværdien.

Ejendommen er i årsregnskabs balance værdiansat til kostpris. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en fastholdt valuarvurdering.

RESULTATOPGØRELSE FOR 2023

Note	2023 kr.	Ikke revideret budget 2023 kr.	2022 kr.
Indtægter			
Boligafgifter	655.584	655.600	584.700
Opsparing	0	0	27.546
Øvrige indtægter	278.640	278.600	225.636
Indtægter i alt	934.224	934.200	837.882
Omkostninger			
1 Ejendomsskat og forsikringer	-235.838	-232.500	-229.706
2 Forbrugsafgifter	-162.208	-201.000	-187.249
3 Vedligeholdelse, løbende	-150.428	-141.100	-109.759
4 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
5 Administrationsomkostninger	-89.123	-81.600	-45.828
6 Øvrige foreningsomkostninger	-22.501	-16.000	-15.055
Tab salg driftsmidler	0	0	-2.718
10 Afskrivninger, inventar mv.	-179.261	-19.000	-181.900
Omkostninger i alt	-839.359	-691.200	-772.215
Resultat før finansielle poster	94.865	243.000	65.667
7 Finansielle indtægter	2.179	0	0
8 Finansielle omkostninger	-82.749	-86.167	-89.063
Finansielle poster netto	-80.570	-86.167	-89.063
Resultat før skat	14.295	156.833	-23.396
Skat af årets resultat	0	0	0
ÅRETS RESULTAT	14.295	156.833	-23.396
Forslag til resultatdisponering			
Overført til reserve, vedligehold af ejendom	-9.328	0	8.441
Overført restandel af årets resultat	23.623	156.833	-31.837
Disponeret i alt	14.295	156.833	-23.396
Likviditetsresultat			
Årets resultat	23.623	156.833	-31.837
Regnskabsmæssig afskrivninger inventar	179.261	19.000	181.900
Betalte prioritetsafdrag	-156.833	-156.833	-155.099
Likviditetsresultat i alt	46.051	19.000	-5.036

BALANCE PR 31. DECEMBER 2023

Note		2023 kr.	2022 kr.
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
9	Ejendommen, matr. nr. 39 bh, Odder by, Odder Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2022 udgør kr. 14.700.000	14.939.156	14.939.156
10	Inventar, driftsmateriel mv.	1.624.162	1.803.423
	Materielle anlægsaktiver	16.563.318	16.742.579
	Anlægsaktiver	16.563.318	16.742.579
	Omsætningsaktiver		
11	Andre tilgodehavender	21.125	23.710
	Tilgode i alt	21.125	23.710
12	Likvide beholdninger	608.091	559.734
	Omsætningsaktiver	629.216	583.444
	AKTIVER I ALT	17.192.534	17.326.023

BALANCE PR 31. DECEMBER 2023

Note	2023 kr.	2022 kr.
PASSIVER		
Andelsindskud	2.712.252	2.712.252
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	0	0
Overført resultat mv.	8.960.192	8.936.569
	<u>11.672.444</u>	<u>11.648.821</u>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	691.650	700.978
Reserveret til vedligeholdelse af vejnet	0	0
Andre reserver i alt	<u>691.650</u>	<u>700.978</u>
Egenkapital i alt	<u>12.364.094</u>	<u>12.349.799</u>
Langfristet gæld		
13 Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter	4.730.778	4.887.612
Prioritetsgæld overført til kortfristet gæld	-158.587	-156.833
Langfristet gæld i alt	<u>4.572.191</u>	<u>4.730.779</u>
Kortfristet gæld		
Prioritetsgæld overført fra langfristet gæld	158.587	156.833
14 Øvrig gæld	97.662	88.612
15 Kortfristet gæld i alt	<u>256.249</u>	<u>245.445</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>4.828.440</u>	<u>4.976.224</u>
PASSIVER I ALT	<u>17.192.534</u>	<u>17.326.023</u>
16 Eventualforpligtelser		
17 Nøgleoplysninger		
18 Valuarvurdering		
19 Beregning af andelsværdi		

EGENKAPITALOPGØRELSE PR 31. DECEMBER 2023

	2023 kr.	2022 kr.
Andelsindskud		
Andelsindskud primo	2.712.252	2.712.252
Tilgang af nye andele	0	0
	<u>2.712.252</u>	<u>2.712.252</u>
Overført resultat		
Overført resultat mv. primo	8.936.569	8.968.406
Rest af årets resultat	23.623	-31.837
	<u>8.960.192</u>	<u>8.936.569</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>11.672.444</u>	<u>11.648.821</u>
Andre reserver		
Reserve primo	700.978	692.537
Anvendt i år	-150.428	-109.759
Reserveret i år	141.100	118.200
	<u>691.650</u>	<u>700.978</u>
Andre reserver i alt	<u>691.650</u>	<u>700.978</u>

NOTER

Note	Realiseret 2023 Kr.	Budget 2023 (ej revideret) kr.	Realiseret 2022 kr.
1 Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	189.315	190.000	189.329
Forsikringer	46.523	42.500	40.377
	235.838	232.500	229.706
2 Forbrugsafgifter			
Varme i fælleshus	11.991	15.500	10.229
Elektricitet	63.443	70.000	70.069
Udlæg til el, elbiler	-20.523	0	-9.894
Salg af el	-4.922	-5.000	-5.082
Vand og vandafledningsafgifter	71.567	82.500	84.903
Renovation	40.652	38.000	37.024
	162.208	201.000	187.249
3 Vedligeholdelse løbende			
Reparationer af fælleshusets maskiner/hvidevarer	6.766	0	8.403
Mindre nyanskaffelser	39.387	0	14.517
Vedligehold i øvrigt	104.275	141.100	86.839
	150.428	141.100	109.759
4 Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Beklædning af huse	0	0	0
	0	0	0
5 Administrationsomkostninger			
Advokat	40.278	15.000	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	14.375	15.000	14.375
Valuarvurdering	0	20.000	0
Huslejeopkrævninger/gebyrer	8.894	8.800	5.405
Kontingenter	3.365	3.800	3.763
Generalforsamling og beboermøder	18.691	16.000	16.635
Diverse gaver mv.	3.520	3.000	5.650
	89.123	81.600	45.828
6 Øvrige foreningsomkostninger			
Snerydning	16.563	10.000	9.187
Drift af fælleshus	2.938	3.000	2.868
Tilskud madkasse	3.000	3.000	3.000
	22.501	16.000	15.055

NOTER

Note	Realiseret 2023 Kr.	Budget 2023 (ej revideret) kr.	Realiseret 2022 kr.
7 Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	2.179	0	0
Kursgevinster	0	0	0
	<u>2.179</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
8 Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter	82.749	86.167	85.418
Renteudgifter bank	0	0	3.645
	<u>82.749</u>	<u>86.167</u>	<u>89.063</u>
9 Ejendommen, matr. nr. 39 bh Odder by		Ejendom	Skur/værk.
Kostpris pr. 1. januar		14.623.330	315.826
Tilgang		0	0
Afgang		0	0
Kostpris pr. 31. december		<u>14.623.330</u>	<u>315.826</u>
Opskrivninger pr. 1. januar		0	0
Årets opskrivning		0	0
Tilbageført opskrivning		0	0
Opskrivninger pr. 31. december		<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december		<u>14.623.330</u>	<u>315.826</u>

Ejendommen er indregnet til kostprisen pr. 31. december 2013.

Vurdering af 1. oktober 2022 er på kr. 14.700.000.

Der afskrives ikke på ejendommene.

NOTER

Note

10	Inventar og driftsmateriel	Trappe Tårn	Renovering installationer
	Kostpris pr. 1. januar	119.572	2.906.759
	Tilgang	0	0
	Afgang	0	0
	Kostpris pr. 31. december	119.572	2.906.759
	Akkumulerede afskrivninger pr. 1. januar	-119.572	-1.264.146
	Årets afskrivning	0	-145.751
	Afgang af afskrivninger	0	0
	Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december	-119.572	-1.409.897
	Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	0	1.496.862
	Forventet levetid	10 år	10-20 år
		Drifts- midler	Solcelle- anlæg
	Kostpris pr. 1. januar	142.159	192.943
	Tilgang	0	0
	Afgang	0	0
	Kostpris pr. 31. december	142.159	192.943
	Akkumulerede afskrivninger pr. 1. januar	-30.879	-143.413
	Årets afskrivning	-14.216	-19.294
	Afgang af afskrivninger	0	0
	Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december	-45.095	-162.707
	Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	97.064	30.236
	Forventet levetid	10 år	10 år

NOTER

		2023	2022
		kr.	kr.
Note			
11	Andre tilgodehavender		
	Odder Vandværk og spildevand	10.628	0
	Elbiler, opladning	534	1.279
	Skorstensfejning	0	521
	OK	1.705	161
	Odder Varmeværk A.M.B.A.	0	9.887
	Tri Consult	0	4.500
	Periodeafgrænsningsposter	8.258	7.362
		21.125	23.710
12	Likvide beholdninger		
	Nykredit 8117-2537766	607.991	559.634
	Kassebeholdning	100	100
		608.091	559.734
13	Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter		
	Kurs: 100,00		
	Restløbetid i år: 26		
	5.365.0000 Nordea Nykredit.	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året
	Pålydende rente 1,1136 pct. p.a., konvertibelt		
	Effektiv rentesats 1,1136 pct. p.a.	82.749	156.833
		82.749	156.833
			Amortiseret kurstab
			0
			0
			Indeksregulering indeksslån
			0
			0
		Nominal restgæld (pantebrevsrestgæld)	Regnskabsmæssig værdi
		4.730.778	4.730.778
		4.730.778	4.730.778
			Heraf næste års afdrag
			158.587
			158.587
			Kursværdi
			3.754.913
			3.754.913

Prioritetslån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse

Der er ikke udover ovenfor nævnte lån tinglyst lån i andelsboligforeningen. Af den samlede prioritetsgæld forfalder kr. 3.919.908 efter 5 år.

NOTER

Note	2023 kr.	2022 kr.
14		
Øvrig gæld		
Varme mellemværende med andelshavere	6.405	13.255
Opsparing VP Fødselsdag	9.642	10.595
Skyldig vedligehold lade-stander	5.545	0
Skyldige omkostninger	62.945	51.637
Revision og regnskabsmæssig assistance	13.125	13.125
	<u>97.662</u>	<u>88.612</u>
15		
Gældsforpligtelser		
Af de samlede gældsforpligtelser til realkredit er kr. 4.572.191 langfristede gældsforpligtelser.		
Af de samlede gældsforpligtelser prioritetsgæld forfalder kr. 3.919.908 efter 5 år.		
Den langfristede gæld består af prioritetsgæld. Der henvises i øvrigt til note 13.		
16		
Eventualforpligtelser		
Foreningen har modtaget støtte fra staten og kommunen til etablering af andelsboligforeningen.		
Af denne støtte kan kr. 5.196.639, jf. § 160 k i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.		
Sikkerhedsstillelser		
Der er tinglyst afgiftspantebrev nominelt kr. 404.000 til sikkerhed for prioritetsgæld hos Nykredit Realkredit A/S.		
Der er tinglyst pantebrev nominelt kr. 5.365.000 til sikkerhed for prioritetsgæld hos Nykredit Realkredit A/S.		
Der er tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 8.021.000 til sikkerhed for lån optaget af andelshaverne i Andelsboligforeningen Vennepunktet.		
Hæftelsesforhold		
Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		
Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 17 om nøgleoplysninger, felt nr. E1 og E2.		
Afgivne garantier		
Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.		

NØGLEOPLYSNINGER

Note

17

Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Vennepunktet anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

18

Valuarvurdering

Ejendommen blev den 29. juni 2020 måned vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Home Erhverv til en kontant handelsværdi som andelsbolig på kr. 25.725.000. Valuarvurderingen er indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan anvendes ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til Andelsboligforeningslovens § 5, stk. 3 og dermed fastholdes i en ubegrænset periode, såfremt der ikke efter 1. juli 2020 er anvendt en nyere vurdering i andelsberegningen.

NØGLEOPLYSNINGER

Note

17 Nøgleoplysninger

		31.12.23		31.12.22	31.12.21
		Antal	BBR Areal M ²	BBR Areal M ²	BBR Areal M ²
B1	Andelsboliger	15	1.426	1.426	1.426
B2	Erhvervsandele				
B3	Boliglejemål				
B4	Erhvervslejemål				
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)				
B6	I alt	15	1.426	1.426	1.426

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				X
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her</i>	Boligafgiften er sammensat af henholdsvis leje og drift. Fordelingstal ved leje: Boligernes areal (BBR). Fordelingstal ved drift: Vægtet med 50% baseret på antal andele og 50% baseret på antal personer.			

NØGLEOPLYSNINGER

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1989
D2	Ejendommens opførelsesår	1989

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.23 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	25.725.000	18.040

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.23 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	691.650	485

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	2,68

NØGLEOPLYSNINGER

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	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

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	54.632	x 12	/ 1.426	460
H2	Opsparing	0	x 12	/1.426	0
H3	Øvrige indtægter	23.220	x 12	/1.426	195

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2021 Kr. pr. m ²	2022 Kr. pr. m ²	2023 Kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	39	-16	10

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	13.765	Andelsværdi på balancedagen (note 19) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	2.945	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	16.710	K1 plus K2

NØGLEOPLYSNINGER

Forklaring på udregning		Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og reovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2021 Kr. pr. m ²	2022 Kr. pr. m ²	2023 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	77	77	105
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	77	77	105

Forklaring på udregning		(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	71

Forklaring på udregning		Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2021 Kr. pr. m ²	2022 Kr. pr. m ²	2023 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	108	109	110

NØGLEOPLYSNINGER**Supplerende nøgletal i øvrigt**

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	Kr. pr. m² total
Offentlig ejendomsvurdering	10.309
Valuarvurdering	18.040
Anskaffelsessum (kostpris)	12.734
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.945
Foreslået andelsværdi	13.765
Reserver uden for andelsværdi	485
	Kr./m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m ²	460
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²	0
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²	0
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	14
Øvrige omkostninger	64
Finansielle poster, netto	7
Afdrag	15
	<hr/> 100 <hr/>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	<hr/> 70 <hr/>

NØGLEOPLYSNINGER**Note**

19

Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i forhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes §15:

I henhold til Andelsboligforeningslovens § 5, stk. 3 har Andelsboligforeningen Vennepunktet valgt at fastfryse valuarvurderingen foretaget i juni 2020.

		Kr.
Foreningens egenkapital før andre reserver		11.672.444
Korrektioner i henhold til valuar beregning:		
Ejendomsværdi ifølge valuar	25.725.000	
Ejendomsværdi ifølge regnskab	-16.563.318	9.161.682
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	4.730.778	
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi	-3.754.913	975.865
		21.809.991
Fratrukket 10% i henhold til vedtægterne		-2.180.999
		19.628.992

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 30. juni 2020.

	19.628.992	
Værdi pr. indskudt andelskrone	2.712.252	7,23
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 29. april 2023 og gældende på balancedagen)		7,25

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andelstype kr.	Indskud i alt kr.	Andelsværdi pr. andelstype kr.	Andelsværdi inkl. indskud kr.
4 af 84 m ²	159.768	639.072	1.156.266	4.625.065
3 af 112 m ²	213.024	639.072	1.541.688	4.625.064
2 af 74 m ²	140.748	281.496	1.018.615	2.037.230
3 af 94 m ²	178.788	536.364	1.293.916	3.881.750
3 af 108 m ²	205.416	616.248	1.486.628	4.459.883
15		2.712.252		19.628.992

BUDGET FOR 2024

	2024	2023
	kr.	kr.
Boligens driftsindtægter:		
Husleje	667.200	655.600
Drift	263.300	278.600
Opsparing	0	0
	<hr/>	<hr/>
Driftsindtægter i alt	930.500	934.200
	<hr/>	<hr/>
Boligens driftsomkostninger:		
Prioritetsafdrag	-158.587	-156.833
Ejendomsskat	-194.000	-190.000
Forsikringer	-48.900	-42.500
Valuar	-20.000	-20.000
Vedligeholdelse efter vedligeholdelsesplan	-274.100	-165.400
Hensat til senere vedligeholdelse	129.800	24.300
Afskrivninger solcelleanlæg	-19.000	-19.000
Renovation	-38.000	-38.000
Elektricitet	-45.000	-70.000
Salg af elektricitet	5.000	5.000
Vand- og vandafledningsafgift	-82.500	-82.500
Kontingenter	-3.800	-3.800
Varme i fælleshus	-15.500	-15.500
Snerydning	-10.000	-10.000
Drift af fælleshus	-6.000	-6.000
Regnskabsmæssig assistance	-16.000	-15.000
Advokat	-24.000	-15.000
Opkrævningsservice/gebyrer	-9.500	-8.800
Generalforsamling mv.	-16.000	-16.000
Andre udgifter	-4.000	-3.000
Investeringer	0	0
Renteudgifter	-82.413	-86.167
Renteindtægter	2.000	0
	<hr/>	<hr/>
Driftsomkostninger i alt	-930.500	-934.200
	<hr/>	<hr/>
I alt	0	0
	<hr/>	<hr/>