

A4 revision ApS  
Rude Havvej 15B  
8300 Odder

Telefon 8654 5100  
Telefax 8654 5166

mail [info@a4revision.dk](mailto:info@a4revision.dk)  
www [a4revision.dk](http://a4revision.dk)

CVR. nr. 2920 5043

Bank Nordea, Odder afd.  
1944 4376147288

**ANDELSBOLIGFORENINGEN VENNEPUNKTET**  
**VENNEPUNKTET 1-16**  
**ÅRSRAPPORT 2015**  
**27. regnskabsår**

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger .....	2
Bestyrelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet .....	4
Den uafhængige revisors erklæring om budgetassistance .....	5-6
Bestyrelsens beretning.....	7-8
Anvendt regnskabspraksis.....	9-12
Resultatopgørelse for perioden 01.01.2015 - 31.12.2015 .....	13
Balance pr. 31.12.2015.....	14-15
Specifikationer .....	16-21
Lovkrævede nøgleoplysninger .....	22-27
Kursberegning for en andel.....	28
Budget for 2016.....	29

## **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 Zoffmann

Mette Dalsgaard

Inger Marie Højby

### **Revision**

A4 Revision ApS

Rude Havvej 15B

8300 Odder

### **Bankforbindelse**

Nykredit Bank

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 24 / 4 2016

**Dirigent:**

  
\_\_\_\_\_

## Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Vennepunktet.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og 6, stk. 2 og 8, og 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 resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 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.

Odder, den 18/4 2016

### Bestyrelsen:



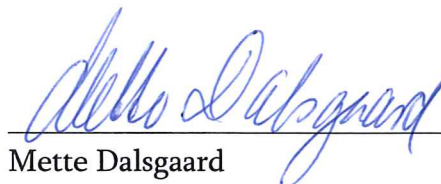
Preben Eskerod, formand



Jakob Hejlesen, kasserer



Inge Zoffmann



Mette Dalsgaard



Inger Marie Højby



## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Vennepunktet

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Vennepunktet for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet.

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og 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 for den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på baggrund af vores revision. Vi har udført vores revision 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 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 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 andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

## **Supplerende oplysninger vedrørende forståelse 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.

Odder, den 18/4 2016

**A4 Revision ApS**

**Registreret revisionsanpartsselskab**



Leif Møller

Registreret Revisor

FSR – danske revisorer

## Bestyrelsens beretning

### Hovedaktivitet

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

### Økonomisk udvikling i regnskabsåret

Årets resultat udgør kr. 171.913, som bestyrelsen foreslår anvendt på følgende måde.

Modregnet i resultater tidligere år	<u>171.913</u>
<b>I ALT</b>	<b><u>171.913</u></b>

Balancen udviser en egenkapital før reserver stor kr. 11.190.526 mod året før kr. 11.084.115 svarende til en stigning på kr. 106.411.

### Begivenheder efter balancedagen

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

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

### Større ekstraordinære poster

Renovering af fælleshusets trappetårn er afsluttet i 2008. Denne udgift er udredt af foreningens likvide midler. Beløbet tilbagebetales til foreningen over en 10-årig periode som et tillæg til huslejen. Den samlede sum beløber sig til kr. 119.573.

ABF Vennepunktet har i 2015 investeret i solcelleanlæg. I lighed med fælleshusets trappetårn er denne udgift udredt af foreningens likvide midler. Beløbet tilbagebetales til foreningen over en 10-årig periode som et tillæg til huslejen. Den samlede sum beløber sig til kr. 192.943.

### *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 og hensættelsen vedrørende gulverstatning har stillet 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.

Hensættelserne startede først med regnskabsåret 1995. Dette efterslæb har generalforsamlingen valgt indtil videre kun at rette op på i det omfang, der er overskud på årsregnskabet.

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 dækker udgiften til tagrenovering, indfrielse af nedsparingslån samt investering i obligationer til neutralisering af indeksslån ved Realkredit Danmark. Lånet er omlagt i 2012 for at drage fordel af det lave renteniveau samt sikre en stabil husleje. Lånets ydelsesprofil skaber ved det nuværende huslejeniveau overskydende likviditet. Det er bestyrelsens anbefaling, at den nuværende praksis, hvor denne overskydende likviditet hensættes til større fremtidige vedligeholdelsesopgaver eller afdrag på prioritetsgæld fastholdes.

Årsrapporten er forelagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling.

Odder, den 24 / 11 2016



Dirigent



## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Vennepunktet er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 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. 1539 af 16. december 2013, 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.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## **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 og lejeindtægt 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 (priori-

tetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

### **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 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 (regnskabsmæssige afskrivninger, 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 dagsværdien på balancedagen. 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.

Foreningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v.	5-10 år.
-------------------------------	----------

#### **Børsnoterede værdipapirer**

Værdipapirer måles til dagsværdi (kursværdien på balancedagen). Årets ændring i aktiernes kursværdi indregnes med ét beløb i resultatopgørelsens finansielle poster.

#### **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 dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

## **Hensatte forpligtelser**

Hensættelser måles til nominel værdi.

## **Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter**

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid,

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korri-geret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.

## **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

## **Øvrige noter**

### **Nøgleoplysninger**

De i note 19 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 20. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægter.

Vedtægterne bestemmer desuden, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.



## Resultatopgørelse for 2015

		Realiseret 2015	Budget 2015 (ej revideret)	Realiseret 2014
Indtægter	Note	Kr.	kr.	kr.
Boligafgift		743.076	743.057	734.301
Nedskrivning af gulvforpligtigelse		0	0	0
Opsparing		22.484	23.000	18.386
Øvrige indtægter		<u>197.192</u>	<u>201.500</u>	<u>195.098</u>
<b>Indtægter i alt</b>		<b><u>962.752</u></b>	<b><u>967.557</u></b>	<b><u>947.785</u></b>
<b>Omkostninger</b>				
Ejendomsskat og forsikringer	1	-184.213	-167.500	-166.922
Forbrugsafgifter	2	-135.298	-152.000	-149.902
Vedligeholdelse, løbende	3	-101.322	-457.000	-128.126
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	4	-0	-0	-0
Administrationsomkostninger	5	-40.246	-39.500	-58.744
Øvrige foreningsomkostninger	6	-14.497	-21.000	-12.163
Afskrivninger inventar m.v.	12	<u>-104.170</u>	<u>-11.957</u>	<u>-88.002</u>
<b>Omkostninger i alt</b>		<b><u>-579.746</u></b>	<b><u>-848.957</u></b>	<b><u>-603.859</u></b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b><u>383.006</u></b>	<b><u>118.600</u></b>	<b><u>343.926</u></b>
Finansielle indtægter	7	3.220	4.000	17.191
Finansielle omkostninger	8	<u>-214.313</u>	<u>-212.000</u>	<u>-215.575</u>
<b>Finansielle poster, netto</b>		<b><u>-211.093</u></b>	<b><u>-208.000</u></b>	<b><u>-198.384</u></b>
<b>Resultat før skat</b>		<b>171.913</b>	<b>-89.400</b>	<b>145.542</b>
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>171.913</u></b>	<b><u>-89.400</u></b>	<b><u>145.542</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
<b>Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejd."</b>				
<b>Overført til "Overført resultat mv.":</b>				
		<u>65.502</u>	<u>-209.400</u>	<u>-58.077</u>
Kurstab ved indfrielse af kontantlån, låneomlægning		0	0	0
Betalte prioritetsafdrag		149.599	120.000	617.892
Afdrag skurbygning		0	0	0
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar		-104.170	-11.957	-88.002
Amortisering af kurstab på obligationslån		-7.838	-0	-7.838
Indeksregulering af indeksslån		-201	-0	-4.110
Overført restandel af årets resultat		<u>69.021</u>	<u>11.957</u>	<u>-314.323</u>
		<b><u>106.411</u></b>	<b><u>120.000</u></b>	<b><u>203.619</u></b>
<b>Disponeret i alt</b>		<b><u>171.913</u></b>	<b><u>-89.400</u></b>	<b><u>145.542</u></b>

## Balance pr. 31. december 2015

		2015	2014
<b>Aktiver</b>	<b>Note</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Ejendommen, matr. nr. 39 bh, Odder by, Odder Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2013 udgør kr. 14.700.000.	9	14.939.156	14.939.156
Inventar, driftsmateriel m.v.	10	<u>1.466.698</u>	<u>1.254.410</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>16.405.854</u></b>	<b><u>16.193.566</u></b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
Værdipapirer	11	<u>26.977</u>	<u>300.021</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>26.977</u></b>	<b><u>300.021</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>16.432.831</u></b>	<b><u>16.493.587</u></b>
Andre tilgodehavender	12	<u>36.835</u>	<u>79.275</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>36.835</u></b>	<b><u>79.275</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>	13	<b><u>924.113</u></b>	<b><u>782.997</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>960.948</u></b>	<b><u>862.272</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>17.393.779</u></b>	<b><u>17.355.859</u></b>

## Balance pr. 31. december 2015

		2015	2014
<b>Passiver</b>	Note	kr.	kr.
Andelsindskud		2.712.252	2.712.252
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		0	0
Overført resultat m.v.		<u>8.478.274</u>	<u>8.371.863</u>
		<u>11.190.526</u>	<u>11.084.115</u>
<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom.		1.030.724	965.462
Reserveret til vedligeholdelse af vejnet		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Andre reserver</b>		<u>1.030.724</u>	<u>965.462</u>
<b>Egenkapital</b>	14	<u>12.221.250</u>	<u>12.049.577</u>
Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter	15	5.061.851	5.203.412
Øvrig gæld	16	<u>110.678</u>	<u>102.870</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>	17	<u>5.172.529</u>	<u>5.306.282</u>
<b>Passiver</b>		<u>17.393.779</u>	<u>17.355.859</u>
<b>Eventualforpligtelser</b>	18		
<b>Nøgleoplysninger</b>	19		
<b>Beregning af andelsværdi</b>	20		

## Noter til resultatopgørelse for 2015

	Realiseret 2015 kr.	Budget 2015 (ej revideret) kr.	Realiseret 2014 kr.
<b>Note 1. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskatter	150.117	142.000	141.106
Forsikringer	<u>34.096</u>	<u>25.500</u>	<u>25.816</u>
	<b><u>184.213</u></b>	<b><u>167.500</u></b>	<b><u>166.922</u></b>
<b>Note 2. Forbrugsafgifter</b>			
Varme i fælleshus	10.822	13.000	10.753
Elektricitet	37.181	46.000	42.210
Vand- og vandafledningsafgifter	50.595	56.000	60.799
Renovation	<u>36.700</u>	<u>37.000</u>	<u>36.140</u>
	<b><u>135.298</u></b>	<b><u>152.000</u></b>	<b><u>149.902</u></b>
<b>Note 3. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Reparationer af fælleshusets maskiner/hvidev.	735	0	7.405
Reparation af maskinparken, grønne områder	5.835	0	7.514
Udearkitekt	0	0	3.400
Benzin/Gas	2.240	0	2.668
Fællesafgifter TV	5.245	0	4.680
Asfaltopstik	0	0	4.625
Supplering i fælleshus	4.579	0	3.411
Udskiftning af fuger	0	0	23.693
Energimærkning	0	0	10.000
Vedligeholdelse af udendørs areal	0	0	13.369
Mindre nyanskaffelser	15.572	0	12.740
Leje af maskiner	0	0	3.375
Drift af opvaskemaskine	4.621	0	5.365
Reparation af gulv hus 9 (gulvaftale)	3.700	0	0
Vandskade i hus 3, 14	28.165	0	7.100
Vedligeholdelse i øvrigt	<u>30.630</u>	<u>457.000</u>	<u>18.781</u>
	<b><u>101.322</u></b>	<b><u>457.000</u></b>	<b><u>128.126</u></b>
<b>Note 4. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>			
Beklædning af huse	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

	Realiseret 2015  kr.	Budget 2015 (ej revideret)  kr.	Realiseret 2014  kr.
<b>Note 5. administrationsomkostninger</b>			
Revision og regnskabsmæssig assistance	12.500	12.500	12.500
Revision og regnskabsmæssig assistance tidl. år	4.000	0	2.250
Valuarvurdering	11.250	11.000	11.464
Huslejeopkrævninger	2.657	2.700	2.691
Kontingenter	2.826	2.800	2.798
Generalforsamling og beboermøder	6.593	7.500	8.711
Diverse	<u>420</u>	<u>3.000</u>	<u>18.330</u>
	<b><u>40.246</u></b>	<b><u>39.500</u></b>	<b><u>58.744</u></b>
<b>Note 6. Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Snerydning	8.437	15.000	6.062
Drift af fælleshus	6.060	6.000	6.101
Fåreforeningen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>14.497</u></b>	<b><u>21.000</u></b>	<b><u>12.163</u></b>
<b>Note 7. Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter bank	1.225	0	2.614
Renteindtægter obligationer	1.995	4.000	10.181
Kursgevinster	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>4.396</u>
	<b><u>3.220</u></b>	<b><u>4.000</u></b>	<b><u>17.191</u></b>
<b>Note 8. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter	203.075	212.000	207.737
Indeksregulering af indeksslån	0	0	0
Kurstab, amortiseret	7.838	0	7.838
Kursregulering obligationer	<u>3.400</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>214.313</u></b>	<b><u>212.000</u></b>	<b><u>215.575</u></b>



## Noter til balancen

Note 9. Ejendommen, matr. nr. 39 bh Odder by	<u>Ejendom</u>	<u>Skur/værk.</u>
Kostpris pr. 1. januar	14.623.330	315.826
Tilgang	0	0
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
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	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Opskrivninger pr. 31. december</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<u><b>14.623.330</b></u>	<u><b>315.826</b></u>

Ejendommen er indregnet til ejendomsvurderingen pr. 31. december 2013 i henhold til vurdering af 1. januar 2014 jf. andelsboligforeningslovens § 5, stk 2a og stk. 3, og forenings vedtægter. Der afskrives ikke på ejendommene.

Note 10. Inventar og driftsmateriel	<u>Trappe Tårn</u>	<u>Renovering installationer</u>
Kostpris pr. 1. januar	119.572	1.463.261
Tilgang	0	123.515
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris pr. 31. december	<u>119.572</u>	<u>1.586.776</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. januar	-71.742	-284.650
Årets afskrivning	-11.957	-80.808
Afgang af afskrivninger	<u>0</u>	<u>-0</u>
<b>Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december</b>	<u><b>-83.699</b></u>	<u><b>-365.458</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<u><b>35.873</b></u>	<u><b>1.221.318</b></u>
Forventet levetid, år	<u>10</u>	<u>10-20</u>

<b>Note 10. Inventar og driftsmateriel</b>	<b>Drifts- midler</b>	<b>Solcelle anlæg</b>
Kostpris pr. 1. januar	30.495	0
Tilgang	0	192.943
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris pr. 31. december	<u>30.495</u>	<u>192.943</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. januar	-2.526	-0
Årets afskrivning	-3.050	-8.355
Afgang af afskrivninger	<u>0</u>	<u>-0</u>
<b>Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december</b>	<b><u>-5.576</u></b>	<b><u>-8.355</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b><u>24.919</u></b>	<b><u>184.588</u></b>
Forventet levetid, år	<u>10</u>	<u>10</u>

	<b>2015 kr.</b>	<b>2014 kr.</b>
<b>Note 11. Værdipapirer</b>		
Kostpris pr. 1. januar	300.021	789.099
Tilgang	0	0
Afgang	-269.644	-493.472
Kursregulering	<u>-3.400</u>	<u>4.396</u>
<b>Kostpris pr. 31. december</b>	<b><u>26.977</u></b>	<b><u>300.021</u></b>

<b>Note 12. Andre tilgodehavender</b>		
Beregnete renter obligationer	337	3.695
Varmeværket	19.089	21.418
Forudbetalt ABF kontingent	0	0
Periodeafgrænsningsposter	4.918	4.130
Øvrige tilgodehavender	<u>12.491</u>	<u>50.032</u>
	<b><u>36.835</u></b>	<b><u>79.275</u></b>

**Note 13. Likvide beholdninger**

	Rente indest. pct. p.a.	Rente gæld pct. p.a.		
Nykredit 8117-2537766	0,00	0,00	419.924	280.033
Nykredit 8177-3413262	0,00	0,00	503.840	502.615
Kassebeholdning	0,00	0,00	<u>349</u>	<u>349</u>
			<b><u>924.113</u></b>	<b><u>782.997</u></b>

Note 14. Egenkapital

	----- Egenkapital før andre reserver -----			----- Andre reserver -----			Egenkapital i alt
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført re- sultat m.v.	I alt	Reserveret til imødegåelse af værdiforringel- se af ejendom	Reserveret til vedlige- holdelse af foreningens vejnet	I alt
Saldo pr. 1. januar	2.712.252	0	8.371.863	11.084.115	965.462	0	965.462
Ovf. til andre reserver	0	0	0	0	247.600		247.600
Reserveret til vedl.	0	0	0	0	-182.338	-0	-182.338
Overført af årets resultat i øvrigt:							
Betalte prioritetsafdrag	0	0	149.599	149.599	0	0	149.599
Regnskabsmæssige af- skrivninger på inventar			- 104.170	- 104.170	0	0	- 104.170
Amortisering af kurstab m.v. på obligationslån			- 7.838	- 7.838	0	0	- 7.838
Indeksregulering lån	0	0	-201	-201	0	0	-201
Rest af årets resultat	0	0	69.021	69.021	0	0	69.021
<b>Saldo pr. 31. december</b>	<b>2.712.252</b>	<b>0</b>	<b>8.478.274</b>	<b>11.190.526</b>	<b>1.030.724</b>	<b>0</b>	<b>1.030.724</b>

Den samlede hensættelse pr. 31. december 2015 udgør kr. 1.030.724. Til sammenligning var foreningens nettoomsætningsaktiver kr. 854.270 (omsætningsaktiver fratrukket kortfristet gæld). Der er således tale om en regnskabsmæssig hensættelse, der ikke er afdækket fuld ud af en tilsvarende likvid hensættelse. Opmærksomheden henledes dog på bestyrelsesberetningen.



**Note 15. Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter**

	Kurs	Rest- løbe- tid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Amortise- ret kurstab	Indeks- regulering indekslån	Nominel Restgæld (Pante- brevsrest- gæld)	Regn- skabsmæs- sig værdi	Heraf første års afdrag	Kursværdi
Amortiserede kurstab og låneomkostninger	0	26	0	0	7.838	0	-203.213	-203.213	0	0
756.200 Realkredit Danmark, byfornyelselån, indekslån, inkonvertibelt. Effektiv rentesats 2,5 pct. p.a.	100,50	0	0	24.587	-201	0	0	0	0	0
5.631.000 Nordea Nykredit. Pålydende rente 3 pct.p.a., konvertibelt. Effektiv rentesats 3,0 pct p.a.	100,00	27	203.075	125.012	0	0	5.265.643	5.265.643	0	5.265.064
			<u>203.075</u>	<u>149.599</u>	<u>7.637</u>	<u>0</u>	<u>5.061.851</u>	<u>5.061.851</u>	<u>0</u>	<u>5.265.064</u>

**Prioritetslån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse**

Der er udover de ovenfor nævnte lån ikke tinglyst andre lån i andelsforeningen

	2015 kr.	2014 kr.
<b>Note 16. Øvrig gæld</b>		
Varmemellemværende med andelshavere	23.471	15.352
Vand- og vandafledningsafgifter	0	0
Skyldige omkostninger	74.707	79.018
Revision og regnskabsmæssig assistance	<u>12.500</u>	<u>8.500</u>
	<b><u>110.678</u></b>	<b><u>102.870</u></b>

#### **Note 17. Gældsforpligtelser**

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 5.136.838 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld. Der henvises i øvrigt til note 15.

#### **Note 18. 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 pantebrev nominelt kr. 10.844.100 til sikkerhed for prioritetsgæld hos Realkredit Danmark A/S.

Der er tinglyst pantebrev nominelt kr. 5.631.000 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. Der er udover ejerpantebrevet stillet pant for en gæld med en hovedstol på 0 mio. kr. i ejendommen.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 19 om nøgleoplysninger, felt nr. E1 og E2.

#### **Afgivne garantier**

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

### **Note 19. 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:

		31.12.15		31.12.14	31.12.13
		Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	15	1.426	1.426	1.426
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemaal	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemaal	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemaal (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	<b>I alt</b>	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	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her	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			

		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	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.15  kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	26.350.000	18.478,26

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.15  kr.	Andre reserver (F3) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.030.724	722,81

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	3,89

	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



	<b>Forklaring på udregning</b>	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>
H1	Boligafgift	61.923	x 12	/ 1.426	521
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 1.426	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/ 1.426	0

	<b>Forklaring på udregning</b>	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		<b>2013</b> Kr. pr. m <sup>2</sup>	<b>2014</b> Kr. pr. m <sup>2</sup>	<b>2015</b> Kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	116	102	123

		<b>Kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>Forklaring på udregning</b>
K1	Andelsværdi	7.847	Andelsværdi på balancedagen (note 20) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	2.953	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	10.800	K1 plus K2

	<b>Forklaring på udregning</b>	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renoivering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		<b>2013</b> Kr. pr. m <sup>2</sup>	<b>2014</b> Kr. pr. m <sup>2</sup>	<b>2015</b> Kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	40	90	71
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renoivering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	40	90	71

	<b>Forklaring på udregning</b>	(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)	65

	<b>Forklaring på udregning</b>	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		<b>2013</b> Kr. pr. m <sup>2</sup>	<b>2014</b> Kr. pr. m <sup>2</sup>	<b>2015</b> Kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	584	433	105

#### Supplerende nøgletal i øvrigt

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

	Kr. pr. m <sup>2</sup> andel	Kr. pr. m <sup>2</sup> total
Offentlig ejendomsvurdering	10.309	10.309
Valuarvurdering	18.583	18.583
Anskaffelsessum (kostpris)	10.255	10.255
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.953	2.953
Foreslået andelsværdi		
Reserver uden for andelsværdi	723	723
		<b>Kr./m<sup>2</sup></b>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m <sup>2</sup>		521
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m <sup>2</sup>		0
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m <sup>2</sup>		0

<b>Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):</b>	<b>I pct.</b>
Vedligeholdelsesomkostninger	11
Øvrige omkostninger	51
Finansielle poster, netto	22
Afdrag	<u>16</u>
	<b><u>100</u></b>

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter **77**

#### Note 20. Beregning af andelsværdi

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

		<b>Kr.</b>
Foreningens egenkapital før andre reserver		11.190.526
Korrektioner i henhold til valuar beregning:		
Ejendomsværdi ifølge valuar	26.350.000	
Ejendomsværdi ifølge regnskab	<u>-16.405.854</u>	9.944.146
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	5.061.643	
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi	<u>-5.265.064</u>	<u>-203.421</u>
		20.931.251
Fratrukket 10% i henhold til vedtægterne		<u>-2.093.125</u>
		<b><u>18.838.126</u></b>

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2015.

	<u>18.838.126</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	2.712.252	<b>6,95</b>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 26. april 2015 og gældende på balancedagen)		<b>6,52</b>

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

<b>Antal andele</b>	<b>Indskud pr. andelstype (kr.)</b>	<b>Indskud i alt (kr.)</b>	<b>Andelsværdi pr. andelstype (kr.)</b>	<b>Andelsværdi inkl. indskud (kr.)</b>
4	159.768	639.072	1.109.679	4.438.716
3	213.024	639.072	1.479.572	4.438.716
2	140.748	281.496	977.576	1.955.152
3	178.788	536.364	1.241.784	3.725.352
<u>3</u>	205.416	<u>616.248</u>	1.426.730	<u>4.280.190</u>
<b><u>15</u></b>		<b><u>2.712.252</u></b>		<b><u>18.838.126</u></b>



## Budget for 2016

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b><u>Boligens driftsindtægter:</u></b>		
Husleje .....	721.457	743.057
Drift .....	192.500	201.500
Opsparing .....	<u>23.000</u>	<u>23.000</u>
<b>Driftsindtægter i alt.....</b>	<b><u>936.957</u></b>	<b><u>967.557</u></b>
<b><u>Boligens driftsudgifter:</u></b>		
Prioritetsafdrag .....	-128.800	-120.000
Hensættelse til afdrag/vedligeholdelse .....	-60.000	-116.000
Ejendomsskat .....	-151.000	-142.000
Forsikringer.....	-33.000	-25.500
Valuar .....	-11.500	-11.000
Vedligeholdelse efter vedligeholdelsesplan .....	-458.800	-430.000
Hensat til senere vedligeholdelse.....	355.800	325.400
Afskrivninger solcelleanlæg.....	-19.000	-0
Afskrivninger trappetårn.....	-11.957	-11.957
Renovation .....	-37.000	-37.000
Elektricitet.....	-33.000	-46.000
Vand- og vandafledningsafgift.....	-60.000	-56.000
Kontingenter .....	-2.800	-2.800
Varme i fælleshus.....	-13.000	-13.000
Snerydning .....	-15.000	-15.000
Drift af fælleshus.....	-6.000	-6.000
Regnskabsmæssig assistance.....	-12.500	-12.500
Opkrævningsservice .....	-2.700	-2.700
Generalforsamling m.v. ....	-7.500	-7.500
Andre udgifter.....	-3.000	-3.000
Investeringer .....	-27.000	-27.000
Renteindtægter .....	4.000	4.000
Renteudgifter .....	<u>-203.200</u>	<u>-212.000</u>
<b>Driftsomkostninger i alt.....</b>	<b><u>-936.957</u></b>	<b><u>-967.557</u></b>
<b>I alt .....</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>