

A4 revision ApS
Rude Havvej 15B
8300 Odder

Telefon 8654 5100
Telefax 8654 5166

mail info@a4revision.dk
www a4revision.dk

CVR.nr. 2920 5043

Bank Nordea, Odder afd.
1944 4376147288

**ANDELSBOLIGFORENINGEN VENNEPUNKTET
VENNEPUNKTET 1-16
ÅRSRAPPORT 2014
26. 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.....	9-11
Resultatopgørelse for perioden 01.01.2014 - 31.12.2014	12
Balance pr. 31.12.2014.....	13-14
Specifikationer	15-20
Lovkrævede nøgleoplysninger	21-26
Kursberegning for en andel.....	26
Budget for 2015.....	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 Zoffmann

Mette Dalsgaard

Inger Marie Højby

Revision

A4 Revision ApS

Rude Havvej 15B

8300 Odder

Bankforbindelse

Nykredit Bank

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 26 / 04 2015

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 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014.

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


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

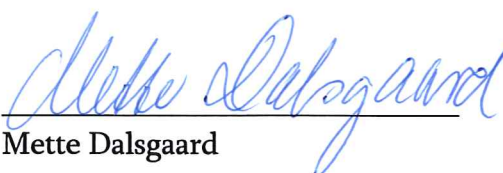
Odder, den 26/4 2015

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 2014, 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 2014 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014 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 17/4 2015

A4 Revision ApS

Registreret revisionsanpartsselskab



Leif Møller

FSR – danske revisorer

Hovedaktivitet

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

Økonomisk udvikling i regnskabsåret

Årets resultat udgør kr. 165.411, som bestyrelsen foreslår anvendt på følgende måde.

Modregnet i resultater tidligere år	<u>145.542</u>
I ALT	<u>145.542</u>

Balancen udviser en egenkapital før reserver stor kr. 11.084.115 mod året før kr. 10.880.496 svarende til en stigning på kr. 203.619.

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.

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 26 / 04 2015



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 (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån 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 indeksslån 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 provenuet 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 2014

		Realiseret 2014	Budget 2014 (ej revideret)	Realiseret 2013
Indtægter	Note	Kr.	kr.	kr.
Boligafgift		734.301	732.757	723.600
Nedskrivning af gulvforpligtigelse		0	0	0
Opsparing		18.386	19.000	12.008
Øvrige indtægter		<u>195.098</u>	<u>196.250</u>	<u>188.365</u>
Indtægter i alt		<u>947.785</u>	<u>948.007</u>	<u>923.973</u>
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	1	-166.922	-158.000	-159.435
Forbrugsafgifter	2	-149.902	-151.000	-145.682
Vedligeholdelse, løbende	3	-128.126	-440.700	-57.618
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	4	-0	-0	-0
Administrationsomkostninger	5	-58.744	-35.250	-40.487
Øvrige foreningsomkostninger	6	-12.163	-21.000	-19.476
Afskrivninger inventar m.v.	12	<u>-88.002</u>	<u>-11.957</u>	<u>-80.722</u>
Omkostninger i alt		<u>-603.859</u>	<u>-817.907</u>	<u>-503.420</u>
Resultat før finansielle poster		<u>343.926</u>	<u>130.100</u>	<u>420.553</u>
Finansielle indtægter	7	17.191	8.000	23.561
Finansielle omkostninger	8	<u>-215.575</u>	<u>-212.000</u>	<u>-278.703</u>
Finansielle poster, netto		<u>-198.384</u>	<u>-204.000</u>	<u>-255.142</u>
Resultat før skat		145.542	-73.900	165.411
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>145.542</u>	<u>-73.900</u>	<u>165.411</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejd."				
Overført til "Overført resultat mv.":		<u>-58.077</u>	<u>-193.900</u>	<u>190.082</u>
Kurstab ved indfrielse af kontantlån, låneomlægning		0	0	0
Betalte prioritetsafdrag		617.892	120.000	119.014
Afdrag skurbygning		0	0	0
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar		-88.002	-11.957	-80.722
Amortisering af kurstab på obligationslån		-7.838	-0	-7.838
Indeksregulering af indeksslån		-4.110	-0	-22.096
Overført restandel af årets resultat		<u>-314.323</u>	<u>11.957</u>	<u>-33.029</u>
Disponeret i alt		<u>145.542</u>	<u>-73.900</u>	<u>165.411</u>

Balance pr. 31. december 2014

		2014	2013
Aktiver	Note	kr.	kr.
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>1.254.410</u>	<u>1.186.050</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>16.193.566</u>	<u>16.125.206</u>
Finansielle anlægsaktiver			
Værdipapirer	11	<u>300.021</u>	<u>789.099</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>300.021</u>	<u>789.099</u>
Anlægsaktiver		<u>16.493.587</u>	<u>16.914.305</u>
Andre tilgodehavender	12	<u>79.275</u>	<u>18.742</u>
Tilgodehavender		<u>79.275</u>	<u>18.742</u>
Likvide beholdninger	13	<u>782.997</u>	<u>879.935</u>
Omsætningsaktiver		<u>862.272</u>	<u>898.677</u>
Aktiver		<u>17.355.859</u>	<u>17.812.982</u>

Balance pr. 31. december 2014

		2014	2013
Passiver	Note	kr.	kr.
Andelsindskud		2.712.252	2.712.252
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		0	0
Overført resultat m.v.		<u>8.371.863</u>	<u>8.168.244</u>
		<u>11.084.115</u>	<u>10.880.496</u>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom.		965.462	1.027.650
Reserveret til vedligeholdelse af vejnet		<u>0</u>	<u>0</u>
Andre reserver		<u>965.462</u>	<u>1.027.650</u>
Egenkapital	14	<u>12.049.577</u>	<u>11.908.146</u>
Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter	15	5.203.412	5.809.356
Øvrig gæld	16	<u>102.870</u>	<u>95.480</u>
Gældsforpligtelser	17	<u>5.306.282</u>	<u>5.904.836</u>
Passiver		<u>17.355.859</u>	<u>17.812.982</u>
Eventualforpligtelser	18		
Nøgleoplysninger	19		
Beregning af andelsværdi	20		

Noter til resultatopgørelse for 2014

	Realiseret 2014	Budget 2014 (ej revideret)	Realiseret 2013
	kr.	kr.	kr.
Note 1. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	141.106	132.500	134.068
Forsikringer	<u>25.816</u>	<u>25.500</u>	<u>25.367</u>
	<u>166.922</u>	<u>158.000</u>	<u>159.435</u>
Note 2. Forbrugsafgifter			
Varme i fælleshus	10.753	13.000	11.076
Elektricitet	42.210	46.000	43.597
Vand- og vandafledningsafgifter	60.799	55.000	54.869
Renovation	<u>36.140</u>	<u>37.000</u>	<u>36.140</u>
	<u>149.902</u>	<u>151.000</u>	<u>145.682</u>
Note 3. Vedligeholdelse, løbende			
Reparationer af fælleshusets maskiner/hvidev.	7.405	0	12.313
Reparation af maskinparken, grønne områder	7.514	0	0
Udearkitekt	3.400	0	0
Benzin/Gas	2.668	0	1.464
Fællesafgifter TV	4.680	0	4.029
Asfaltopstik	4.625	0	0
Supplering i fælleshus	3.411	0	4.482
Udskiftning af fuger	23.693	0	0
Energimærkning	10.000	0	0
Vedligeholdelse af udendørs areal	13.369	0	5.750
Mindre nyanskaffelser	12.740	0	4.919
Leje af maskiner	3.375	0	0
Drift af opvaskemaskine	5.365	0	4.045
Vandskade i hus 3, 14	7.100	0	3.000
Vedligeholdelse i øvrigt	<u>18.781</u>	<u>440.700</u>	<u>17.616</u>
	<u>128.126</u>	<u>440.700</u>	<u>57.618</u>
Note 4. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Beklædning af huse	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

	Realiseret 2014 kr.	Budget 2013 (ej revideret) kr.	Realiseret 2013 kr.
Note 5. administrationsomkostninger			
Revision og regnskabsmæssig assistance	12.500	8.500	8.500
Revision og regnskabsmæssig assistance tidl. år	2.250	0	0
Valuarvurdering	11.464	11.000	10.719
Huslejeopkrævninger	2.691	2.500	2.695
Kontingenter	2.798	2.750	2.768
Generalforsamling og beboermøder	8.711	7.500	9.077
Diverse	<u>18.330</u>	<u>3.000</u>	<u>6.728</u>
	<u>58.744</u>	<u>35.250</u>	<u>40.487</u>
Note 6. Øvrige foreningsomkostninger			
Snerydning	6.062	15.000	13.750
Drift af fælleshus	6.101	6.000	5.726
Fåreforeningen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>12.163</u>	<u>21.000</u>	<u>19.476</u>
Note 7. Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	2.614	0	0
Renteindtægter obligationer	10.181	8.000	23.561
Kursgevinster	<u>4.396</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>17.191</u>	<u>8.000</u>	<u>23.561</u>
Note 8. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter	207.737	212.000	214.600
Indeksregulering af indeksslån	0	0	22.096
Kurstab, amortiseret	7.838	0	7.838
Kursregulering obligationer	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>34.169</u>
	<u>215.575</u>	<u>212.000</u>	<u>278.703</u>

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>
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 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	1.337.394
Tilgang	0	125.867
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris pr. 31. december	<u>119.572</u>	<u>1.463.261</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. januar	-59.785	-211.131
Årets afskrivning	-11.957	-73.519
Afgang af afskrivninger	<u>0</u>	<u>-0</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december	<u>-71.742</u>	<u>-284.650</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>47.830</u>	<u>1.178.611</u>
Forventet levetid, år	<u>10</u>	<u>10-20</u>

	2014	2013
	kr.	kr.
Note 11. Værdipapirer		
Kostpris pr. 1. januar	789.099	1.483.855
Tilgang	0	0
Afgang	-493.472	-660.587
Kursregulering	<u>4.396</u>	<u>-34.169</u>
Kostpris pr. 31. december	<u>300.021</u>	<u>789.099</u>

Note 12. Andre tilgodehavender		
Beregnete renter obligationer	3.695	9.815
Varmeværket	21.418	0
Forudbetalt ABF kontingent	0	2.087
Periodeafgrænsningsposter	4.130	1.989
Øvrige tilgodehavender	<u>50.032</u>	<u>4.851</u>
	<u>79.275</u>	<u>18.742</u>

Note 13. Likvide beholdninger

	Rente indest. pct. p.a.	Rente gæld pct. p.a.		
Nykredit 8117-2537766	0,00	0,00	280.033	879.586
Nykredit 8177-3413262	0,00	0,00	502.615	0
Kassebeholdning	0,00	0,00	<u>349</u>	<u>349</u>
			<u>782.997</u>	<u>879.935</u>

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	8.168.244	10.880.496	1.027.650	0	1.027.650	11.908.146
Ovf. til andre reserver			0		246.800		246.800	246.800
Reserveret til vedl.					-308.988	-0	-308.988	-308.988
Overført af årets resultat i øvrigt:								
Betalte prioritetsafdrag			617.892	617.892				617.892
Regnskabsmæssige af- skrivninger på inventar			- 88.002	- 88.002				- 88.002
Amortisering af kurstab m.v. på obligationslån			-7.838	-7.838				-7.838
Indeksregulering lån			-4.110	-4.110				-4.110
Rest af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-314.323</u>	<u>-314.323</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-314.323</u>
Saldo pr. 31. december	<u>2.712.252</u>	<u>0</u>	<u>8.371.863</u>	<u>11.084.115</u>	<u>965.462</u>	<u>0</u>	<u>965.462</u>	<u>12.049.577</u>

Note 15. Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter

	Kurs	Rest-løbe-tid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Amortise-ret kurstab	Indeks-regulering indeksslån	Nominel Restgæld (Pantebrevsrest-gæld)	Regn-skabsmæs-sig værdi	Heraf første års afdrag	Kursværdi
5.448.600 Realkredit Danmark, byfornyelsesslån, indeksslån, inkonvertibelt. Effektiv rentesats 2,5 pct. p.a.	100,50	0	0	242.551	0	0	0	0	0	0
5.395.500 Realkredit Danmark, byfornyelsesslån, indeksslån, inkonvertibelt. Effektiv rentesats 2,5 pct. p.a.	100,50	0	0	208.661	0	0	0	0	0	0
Amortiserede kurstab og låneomkostninger	0	27	0	0	7.838	0	-211.629	-211.629	0	0
756.200 Realkredit Danmark, byfornyelsesslån, indeksslån, inkonvertibelt. Effektiv rentesats 2,5 pct. p.a.	100,50	1	0	45.349	0	0	24.386	24.386	0	32.670
5.631.000 Nordea Nykredit. Pålydende rente 3 pct.p.a., konvertibelt. Effektiv rentesats 3,0 pct p.a.	100,00	28	207.737	121.331	0	0	5.390.655	5.390.655	0	5.390.655
			<u>207.737</u>	<u>617.892</u>	<u>7.838</u>	<u>0</u>	<u>5.203.412</u>	<u>5.203.412</u>	<u>0</u>	<u>5.423.325</u>

Prioritetslån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse

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

	2014	2013
	kr.	kr.
Note 16. Øvrig gæld		
Varmemellemværende med andelshavere	15.352	9.198
Vand- og vandafledningsafgifter	0	4.617
Skyldige omkostninger	79.018	75.415
Revision og regnskabsmæssig assistance	<u>8.500</u>	<u>6.250</u>
	<u>102.870</u>	<u>95.480</u>

Note 17. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 4.726.498 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. 19.621.300 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.

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:

		31.12.14		31.12.13	31.12.12
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	15	1.426	1.426	1.426
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
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	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her	<p>Boligafgiften er sammensat af henholdsvis leje og drift</p> <p>Fordelingstal ved leje: Boligernes areal (BBR)</p> <p>Fordelingstal ved drift: Vægtet med 50% baseret på antal andele og 50% baseret på antal personer</p>			

		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. 31.12.14 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	25.000.000	17.531,55

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.14 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	965.462	677,04

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	3,86

	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. m²
H1	Boligafgift	61.192	x 12	/ 1.426	515
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 1.426	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/ 1.426	0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2012 Kr. pr. m ²	2013 Kr. pr. m ²	2014 Kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	-121	116	102

		Kr. pr. m²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	7.773	Andelsværdi på balancedagen (note 20) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.172	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	10.945	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renoivering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2012 Kr. pr. m ²	2013 Kr. pr. m ²	2014 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	93	40	90
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renoivering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	93	40	90

	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)	62

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2012 Kr. pr. m ²	2013 Kr. pr. m ²	2014 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	498	584	433

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 ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	10.309	10.309
Valuarvurdering	17.532	17.532
Anskaffelsessum (kostpris)	10.255	10.255
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.116	3.116
Foreslået andelsværdi		
Reserver uden for andelsværdi	677	677
		Kr./m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m ²		515
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		0
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²		0

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	4
Øvrige omkostninger	28
Finansielle poster, netto	16
Afdrag	<u>52</u>
	<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	<u>78</u>

Note 20. Beregning af andelsværdi

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

		Kr.
Foreningens egenkapital før andre reserver		11.084.115
Korrektioner i henhold til valuar beregning:		
Ejendomsværdi ifølge valuar	25.000.000	
Ejendomsværdi ifølge regnskab	<u>-16.193.566</u>	8.806.434
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	5.203.412	
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi	<u>-5.423.325</u>	<u>-219.913</u>
		19.670.636
Fratrukket 10% i henhold til vedtægterne		<u>-1.967.064</u>
		<u>17.703.572</u>

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2014.

	<u>17.703.572</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	2.712.252	<u>6,52</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 15. april 2013 og gældende på balancedagen)		<u>6,25</u>

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	159.768	639.072	1.042.847	4.171.388
3	213.024	639.072	1.390.463	4.171.389
2	140.748	281.496	918.699	1.837.398
3	178.788	536.364	1.166.996	3.500.988
<u>3</u>	205.416	<u>616.248</u>	1.340.803	<u>4.022.409</u>
<u>15</u>		<u>2.712.252</u>		<u>17.703.572</u>

Budget for 2015

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Boligens driftsindtægter:</u>		
Husleje	743.057	732.757
Drift	201.500	196.250
Opsparing	<u>23.000</u>	<u>19.000</u>
Driftsindtægter i alt.....	<u>967.557</u>	<u>948.007</u>
<u>Boligens driftsudgifter:</u>		
Prioritetsafdrag	-120.000	-120.000
Hensættelse til afdrag/vedligeholdelse	-116.000	-116.000
Ejendomsskat	-142.000	-132.500
Forsikringer	-25.500	-25.500
Valuar	-11.000	-11.000
Vedligeholdelse efter vedligeholdelsesplan	-430.000	-440.700
Hensat til senere vedligeholdelse.....	325.400	336.900
Afskrivninger trappetårn.....	-11.957	-11.957
Renovation	-37.000	-37.000
Elektricitet.....	-46.000	-46.000
Vand- og vandafledningsafgift	-56.000	-55.000
Kontingenter	-2.800	-2.750
Varme i fælleshus.....	-13.000	-13.000
Snerydning	-15.000	-15.000
Drift af fælleshus	-6.000	-6.000
Regnskabsmæssig assistance	-12.500	-8.500
Opkrævningservice	-2.700	-2.500
Generalforsamling m.v.	-7.500	-7.500
Andre udgifter.....	-3.000	-3.000
Investeringer	-27.000	-27.000
Renteindtægter	4.000	8.000
Renteudgifter	<u>-212.000</u>	<u>-212.000</u>
Driftsomkostninger i alt.....	<u>-967.557</u>	<u>-948.007</u>
I alt	<u>0</u>	<u>0</u>