

ANDELSBOLIGFORENINGEN VENNEPUNKTET  
VENNEPUNKTET 1-16  
ÅRSRAPPORT 2017  
29. regnskabsår

- Revision
- Regnskab
- Rådgivning
- Bogføring

A4 revision Aps  
Rude Havnvej 15B  
8300 Odder  
Telefon 8654 5100  
Telefax 8654 5166  
mail info@a4revision.dk  
www a4revision.dk  
CVR. nr. 2920 5043  
Bank Norda, Odder afd.  
1944 4376147288

## Indholdsfortegnelse

3	Foreningsoplysninger.....
4	Bestyrelsespåtegning.....
5-7	Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet.....
8-9	Bestyrelsens beretning.....
10-13	Anvendt regnskabspraksis.....
14	Resultatopgørelse for perioden 01.01.2017 - 31.12.2017 .....
15-16	Balance pr. 31.12.2017.....
17-22	Specifikationer .....
23-28	Lovkrævede nøgleoplysninger.....
29	Kursberetning for en andel.....
30	Budget for 2018.....

**Foreningsoplysninger**

Andelsboligforeningen Vennepunktet  
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  
Rene Andersen  
Sarah Ulrikke Hassing

**Revision**

A4 Revision Aps  
Rude Havvej 15B  
8300 Odder

**Bankforbindelse**  
Nykredit Bank

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 28/4 2018

Dirigent: Preben Eskerod



## Bestyrelsespåtegning

Underrettede 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.

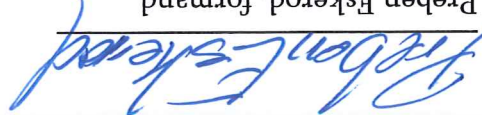
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

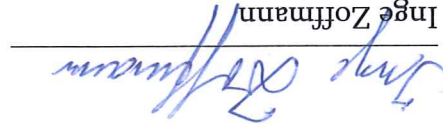
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.


Årsrapporten indstilles til generalforsamlings godkendelse.

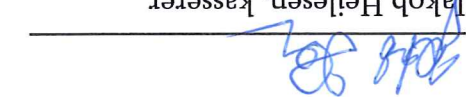
Odder, den 21/4 2018

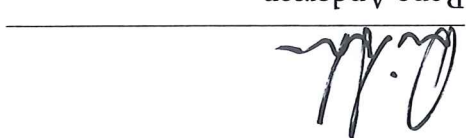
Bestyrelsen:

  
Preben Eskerod, formand

  
Inge Zoffmann

  
Sarah Ulrikke Hassing

  
Jakob Hejlesen, kasserer

  
Rene Andersen

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Vennepunktet

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Vennepunktet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens klasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2 samt foreningens vedtægter. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabslovens klasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2 samt 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 revisionsrapportens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Ethiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav. 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 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.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvar for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens klasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2 samt 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 foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincipper om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, 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 fejl/information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåregning 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 fejl/information, når sådan findes. Fejl/information 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 brugerne 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 fejl/information i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejl/information forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejl/information forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udføre revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af forningens interne kontrol.
- Taget 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.

- Konkulderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincipper 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 forningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåregning 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 revisionspåregning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at forningens ikke længere kan fortsætte driften.
- Taget 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 21/4 2018

A4 Revision Aps  
Registreret revisionsanpartsselskab  
MNE-nummer: mne6204



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. 75.324, som bestyrelsen foreslår anvendt på følgende måde.

Overført til resultater tidligere år

75.324

I ALT

75.324

Balancen udviser en egenkapital før reserver stor kr. 11.701.263 mod året før kr. 11.698.925 svarende til en tilgang på kr. 2.338.

### 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 trappeårn 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 trappeårn 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 192.943.

### Hensættelser:

Bestyrelsen har, med tilslutning fra generalforsamlingen, valgt at finansiere store projekter som facaderenovering, asfaltfornyelse og skurbyggers 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 uændørs brug.  
Hensættelserne startede først med regnskabsåret 1995. Dette efterslæb har generalforsamlin-  
gen valgt indtil videre kun at rette op på i det omfang, der er overskud på årsregnskabet.

Vi har valgt *ikke* at hensætte midler til udskitfning af bygningsdele såsom vinduer, tage, tag-  
render, trækonstruktioner osv..

Dels fordi det ville kræve en væsentlig større husleje, dels fordi tidshorisonten 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 afskrivningsårsmål.

### Kreditforeningsslåne

I forbindelse med finansieringen af vores tagrenovering i 2010 har vi optaget lån hos Nykre-  
dit. Lånet er omlagt i 2016 for at drage fordel af det lave renteniveau samt sikre en stabil hus-  
leje.  
Årsrapporten er forelagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling.

Odder, den 29 / 4 2018

  
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 andelens 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 aktiviteter i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelse 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 lejvindtægt 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 indeksslån samt renter af bankgæld. Herved over indregnes betalingen 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 boligaftift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetssafdrag 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 indregning værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancen. Opskrivninger i forhold til senere indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshæftelse.

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 opskrivningshæftelsen, 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 balancen). Årets ændring i aktiernes kursværdi indregnes med et beløb i resultatopgørelsens finansielle poster.

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Periodearfgørelsesposter**

Periodearfgørelsesposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## 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 akkumulert 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 imødegørelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

## Hensatte forpligtelser

Hensættelser måles til nominal 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 oprindelige modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

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

## Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal 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.

Hervedover 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 2017

	Realiseret 2017	Budget 2017 (ej revideret)	Realiseret 2016
<b>Indtægter</b>			
Boligaftift	685.332	681.657	721.466
Nedskrivning af gulvforpligtigelse	0	0	0
Opsparing	26.545	27.000	22.887
Øvrige indtægter	190.452	193.700	191.503
<b>Indtægter i alt</b>	<b>902.329</b>	<b>902.357</b>	<b>935.856</b>
<b>Omkostninger</b>			
Ejendomsstat og forsikringer	-196.563	-194.000	-185.840
Forbrugsafgifter	-138.739	-139.000	-129.669
Vedligeholdelse, løbende	-94.714	-105.700	-83.370
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
Administrationsomkostninger	-36.298	-45.700	-49.316
Øvrige foreningsomkostninger	-29.011	-21.000	-21.737
Afskrivninger inventar m.v.	-168.859	-30.957	-112.300
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-664.184</b>	<b>-536.357</b>	<b>-592.232</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>238.145</b>	<b>366.000</b>	<b>343.624</b>
Finansielle indtægter	0	0	0
Finansielle omkostninger	-162.821	-161.400	-399.662
Finansielle poster, netto	-162.821	-161.400	-399.662
<b>Resultat før skat</b>	<b>75.324</b>	<b>204.600</b>	<b>-56.038</b>
Skat af årets resultat	0	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>75.324</b>	<b>204.600</b>	<b>-56.038</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejd."	72.986	62.000	-564.437
Overført til "Overført resultat mv.":	0	0	0
Kurstab ved indfrielse af kontantlan, låneomlægning	142.610	142.600	131.833
Betalte prioritetsafdrag	0	0	0
Afdrag skurbygning	-168.859	-30.957	-112.300
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar	-6.617	0	-6.617
Amortisering af kurstab på obligationslan	0	0	0
Indeksregulering af indeksslan	35.204	30.957	495.483
Overført restandel af årets resultat	2.338	142.600	508.399
<b>Disponeret i alt</b>	<b>75.324</b>	<b>204.600</b>	<b>-56.038</b>

Note

Balance pr. 31. december 2017

	2017	2016
<b>Aktiver</b>		
Ejendommen, matr. nr. 39 bh, Odder by, Odder	14.939.156	14.939.156
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017 udgør kr. 14.700.000.		
Inventar, driftsmateriel m.v.	2.249.229	2.358.460
Materielle anlægsaktiver	<u>17.188.385</u>	<u>17.297.616</u>
Finansielle anlægsaktiver		
Værdipapirer	0	0
Finansielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>0</u>
Andre tilgodehavender	8.352	9.000
Tilgodehavender	<u>8.352</u>	<u>9.000</u>
Likvide beholdninger	517.226	696.385
Omsætningsaktiver	<u>525.578</u>	<u>705.385</u>
<b>Aktiver</b>	<u>17.713.963</u>	<u>18.003.001</u>

Note

2017

2016

Balance pr. 31. december 2017

2017	2016	Note
		Passiver
		Andelsindskud
		Reserve for opskrivning af foreningens ejendom
		Overført resultat m.v.
2.712.252	2.712.252	
0	0	
8.986.673	8.986.673	
11.701.263	11.698.925	
		Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)
		Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom.
		Reserveret til vedligeholdelse af vejnet
539.273	466.287	
0	0	
539.273	466.287	Andre reserver
12.240.536	12.165.212	Egenkapital
		Langfristet gæld
		Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter
5.405.530	5.541.523	
-145.483	-139.993	
5.260.047	5.401.530	Langfristet gæld
		Prioritetsgæld overført til kortfristet gæld
		Langfristet gæld
		Kortfristet gæld
		Prioritetsgæld overført fra langfristet gæld
		Øvrig gæld
		Gældsforpligtelser
		Gældsforpligtelser i alt
5.473.427	5.837.789	
17.713.963	18.003.001	Passiver
		Eventualforpligtelser
		Nøgleoplysninger
		Beregning af andelsværdi
		20



Noter til resultatopgørelse for 2017

	Realiseret 2017	Budget 2017 (ej revideret)	Realiseret 2016
	kr.	kr.	kr.
<b>Note 1. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskat	160.342	161.000	160.151
Forsikringer	36.221	33.000	35.689
	<u>196.563</u>	<u>194.000</u>	<u>195.840</u>
<b>Note 2. Forbrugsafgifter</b>			
Varme i fælleshus	10.180	13.000	10.637
Elektricitet	31.612	33.000	29.272
Salg af el	-9.495	0	0
Vand- og vandafledningsafgifter	68.494	55.000	51.627
Renovation	37.948	38.000	38.133
	<u>138.739</u>	<u>139.000</u>	<u>129.669</u>
<b>Note 3. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Reparationer af fælleshusets maskiner/hvidev.	3.401	0	1.940
Mindre nyanskaffelser	4.857	0	26.074
Vedligeholdelse i øvrigt	86.456	105.700	55.356
	<u>94.714</u>	<u>105.700</u>	<u>83.370</u>
<b>Note 4. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>			
Beklædning af huse	0	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

	Realiseret 2017	Budget 2017 (ej revideret)	Realiseret 2016
	kr.	kr.	kr.
<b>Note 5. administrationsomkostninger</b>			
Revision og regnskabsmæssig assistance	12.500	12.500	12.500
IT udgifter	0	0	2.356
Valuarvurdering	0	12.000	11.250
Huslejeopkrævninger/gebyrer	2.470	2.700	3.456
Kontingenter	2.887	3.000	2.860
Generalforsamling og beboermøder	15.404	12.500	14.279
Diverse gaver	3.037	3.000	2.615
<b>36.298</b>	<b>45.700</b>	<b>49.316</b>	
<b>Note 6. Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Snerydning	16.563	15.000	10.563
Drift af fælleshus	6.058	6.000	5.629
Fællesafgifter TV	5.590	0	5.545
Hønseforeningen	800	0	0
<b>29.011</b>	<b>21.000</b>	<b>21.737</b>	
<b>Note 7. Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter bank	0	0	0
Renteindtægter obligationer	0	0	0
Kursgevinst	0	0	0
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Note 8. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter	156.204	161.400	189.254
Kurstab omlægning lan	0	0	203.791
Kurstab, amortiseret	6.617	0	6.617
Kursregulering obligationer	0	0	0
<b>162.821</b>	<b>161.400</b>	<b>399.662</b>	

Noter til balancen

Note 9. Ejendommen, matr. nr. 39 bh Odder by

Kostpris pr. 1. januar	14.623.330	14.623.330
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris pr. 31. december	14.623.330	14.623.330
Opskrivninger pr. 1. januar	0	0
Årets opskrivning	0	0
Tilbageført opskrivning	0	0
Opskrivninger pr. 31. december	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	14.623.330	315.826

Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2017. I henhold til vurdering af 1. januar 2014 ift. andelsboligforeningslovens § 5, stk 2a og stk. 3, og forenings vedtægter. Der afskrives ikke på ejendommene. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 31. december 2017 er kr. 14.700.000.

Note 10. Inventar og driftsmateriel

Kostpris pr. 1. januar	119.572	119.572
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris pr. 31. december	119.572	119.572
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. januar	-95.656	-95.656
Årets afskrivning	-11.957	-11.957
Afgang af afskrivninger	0	0
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december	-107.613	-107.613
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	11.959	11.959
Forventet levetid, år	10	10-20

	2017	2016
<b>Note 10. Inventar og driftsmateriel</b>		
Drifts-		
midler	30.495	192.943
anlæg	0	0
	0	0
Kostpris pr. 1. januar	30.495	192.943
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris pr. 31. december	30.495	192.943
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. januar	-8.626	-27.649
Årets afskrivning	-3.050	-19.294
Afgang af afskrivninger	0	-0
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december	-11.676	-46.943
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	18.819	146.000
Forventet levetid, år	10	10
<b>Note 11. Værdipapirer</b>		
Kostpris pr. 1. januar	0	26.977
Tilgang	0	0
Afgang	-0	-26.977
Kursregulering	-0	0
Kostpris pr. 31. december	0	0
<b>Note 12. Andre tilgodehavender</b>		
Odde Spildevand	0	2.559
Odde Vandværk	3.281	1.442
Periodeargørænsningsposter	5.071	4.999
Øvrige tilgodehavender	0	0
<b>Note 13. Likvide beholdninger</b>		
Rente		
indest.		
pct. p.a.		
Rente		
gæld		
pct. p.a.		
Nykrædit 8117-2537766	0,00	0,00
Nykrædit 8177-3413262	0,00	0,00
Kassebeholdning	0,00	349
	<u>517.226</u>	<u>696.385</u>
	516.877	696.036
	0	0
	349	349

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	8.986.673	11.698.925	466.287	0	466.287	12.165.212
Ovf. til andre reserver	0	0	0	0	167.700	0	167.700	167.700
Overført fra reserver	0	0	0	0	-0	0	-0	0
Reserveret til vedl.	0	0	0	0	-94.714	-0	-94.714	-94.714
Overført af årets resultat i øvrigt:								
Betalte prioritetsafdrag	0	0	142.610	142.610	0	0	0	142.610
Regnskabsmæssige af- skrivninger på inventar			- 168.859	- 168.859	0	0	0	- 168.859
Amortisering af kurstab m.v. på obligationslån			-6.617	-6.617	0	0	0	-6.617
Indeksregulering lån	0	0	-0	-0	0	0	0	-0
Rest af årets resultat	0	0	35.204	35.204	0	0	0	35.204
<b>Saldo pr. 31. december</b>	<b>2.712.252</b>	<b>0</b>	<b>8.986.673</b>	<b>11.701.263</b>	<b>539.273</b>	<b>0</b>	<b>539.273</b>	<b>12.240.536</b>

Den samlede hensættelse pr. 31. december 2017 udgør kr. 539.273. Til sammenligning var foreningens nettoomsætningsaktiver kr. 312.198 (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 indsættelse	Nominal Restgæld (Pantebrevrest- gæld)	Regn- skabsmæs- sig værdi	Heraf næste års afdrag	Kursværdi
Amortiserede kurstab og låneomkostninger	0	29	0	0	6.617	0	-185.269	-185.269	0	0
5.769.000 Norda Nykredit. Pålydende rente 2 pct.p.a., konvertibelt. Effektiv rentesats 2,0 pct										
P.a.	100,00	29	<u>156.204</u> <u>156.204</u>	<u>142.610</u> <u>142.610</u>	<u>6.617</u> <u>6.617</u>	<u>0</u> <u>0</u>	<u>5.590.799</u> <u>5.405.530</u>	<u>5.590.799</u> <u>5.405.530</u>	<u>145.483</u> <u>145.483</u>	<u>5.590.799</u> <u>5.590.799</u>

### Prioritetslån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse

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

2016  
kr.

2017  
kr.

19.985  
5.000  
258.781  
12.500  
296.266

22.821  
5.318  
27.258  
12.500  
67.897

**Note 16. Øvrig gæld**  
Varmemellemværende med andelshavere  
Opsparring VF Fødselsdag  
Skyldige omkostninger  
Revision og regnskabsmæssig assistance

**Note 17. Gældsforpligtelser**  
Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 5.445.315 langfristede gældsforpligtelser. Af de samlede gældsforpligtelser prioritetsgæld forfalder kr. 4.833.469 efter 5 år. 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 andelsboligforening. 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 Real-kredit Danmark A/S.  
Der er tinglyst pantebrev nominelt kr. 5.769.000 til sikkerhed for prioritetsgæld hos Nykredit Realkredit A/S.  
Der er tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 8.021.000 til sikkerhed for lån optaget af andels-haverne i Andelsboligforeningen Vennepunktet.

**Hæftelsesforhold**  
Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Der er ud-over 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. F1 og F2.

**Afgivne garantier**

Der er ikke stillet garanti for andelshavere.

**Note 19. Nøgleoplysninger**  
Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Vennepunktet anvendes andelsindskuddene som forde-  
lingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til  
de, der konkret gælder for den enkelte andelsøver.

**Lovkævede nøgleoplysninger**

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





	Sæt kryds			
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

F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			1,93
	<b>Forklaring på udregning</b>	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %		

F3	Generalforsamlingsbestemte reserver			539.273
	<b>Forklaring på udregning</b>	Anvendt værdi pr. 31.12.17	kr.	
		Andre reserver (F3) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)	kr. pr. m <sup>2</sup>	378,17

F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip			28.000.000
	<b>Forklaring på udregning</b>	Anvendt værdi pr. 31.12.16	kr.	
		Ejendomsværdi (F2) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)	kr. pr. m <sup>2</sup>	19.635,34

F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			X
	<b>Sæt kryds</b>	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering

	2015	2016	2017
	Kr. pr. m <sup>2</sup>	Kr. pr. m <sup>2</sup>	Kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	71	62
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	71	62

Vedligehold (h.v. løbende og genopretning og reno-  
vering) jf. resultatopgørelsen divideret med den sam-  
lede areal ultimo året (B6)

	Kr. pr. m <sup>2</sup>		Kr. pr. m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	14.140	(B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.470	(B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	17.610	K1 plus K2

Andelsværdi på balancen (note 20) divideret med det samlede areal for andele på balancen (B1+B2)

(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancen (B1+B2)

	2015	2016	2017
	Kr. pr. m <sup>2</sup>	Kr. pr. m <sup>2</sup>	Kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	121	-39

Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancen (B1+B2)

	Urtimmånens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancen (B1+B2)	57.111	x 12	/ 1.426
H1	Boligafgift	481		
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 1.426
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/ 1.426

	Kr. pr. m <sup>2</sup> andel	Kr. pr. m <sup>2</sup> total
Offentlig ejendomsvurdering	10.309	10.309
Valuarvurdering	19.635	19.635
Anskaffelsessum (kostpris)	12.130	12.130
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.470	3.470
Foreslået andelsværdi	14.140	14.140
Reserver uden for andelsværdi	378	378
Boligaft i gennemsnit pr. andelsbolig-m <sup>2</sup>		481
Boligejendragt pr. udlejede bolig-m <sup>2</sup>		0
Erhvervslejendragt pr. udlejede erhvervs-m <sup>2</sup>		0

**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:

Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for ande-		
	2015	2016	2017
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de	105	92
	sidste tre år		100

Forklaring på udregning	Fritærdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	
	2015	2016
P	63	

(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %)

I pct.	10	Vedligeholdelsesomkostninger
	59	Øvrige omkostninger
	16	Finansielle poster, netto
	15	Afdrag
	<u>100</u>	
	76	Boligaftift i pct. af samlede ejendomsindtægter

### Note 20. Beregning af andelsværdi

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

Kr.	11.701.263	Foreningens egenkapital før andre reserver
		Korrektioner i henhold til valuar beregning:
		Ejendomsværdi ifølge valuar
	28.000.000	Ejendomsværdi ifølge regnskabs
	<u>-17.188.385</u>	Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:
	5.405.530	Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi
	-5.590.799	Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi
	<u>-185.269</u>	Fratrukket 10% i henhold til vedtægterne
	22.327.609	
	<u>-2.232.761</u>	
	<u>20.094.848</u>	

Ejendommen er indregnet til valutavurdering pr. 31. december 2016.

Værdi pr. indskudt andelskrone	20.094.848	
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 28. april 2017 og gældende på balancedagen)	7.42	
	<u>7.40</u>	

For fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	15	Indskud pr. an-	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
	3	205.416	616.248	1.521.910	4.565.730
	3	178.788	536.364	1.324.625	3.973.875
	2	140.748	281.496	1.042.790	2.085.580
	3	213.024	639.072	1.578.277	4.734.831
	4	159.768	639.072	1.183.708	4.734.832
			<u>2.712.252</u>		<u>20.094.848</u>

# Budget for 2018

	2018	2017
<b>Boligens driftsindtægter:</b>		
Husleje.....	675.857	681.657
Drift.....	197.700	193.700
Opsparing.....	27.000	27.000
<b>Driftsindtægter i alt.....</b>	<b>902.557</b>	<b>902.357</b>
<b>Boligens driftsudgifter:</b>		
Prioritetsafdrag.....	-145.483	-142.600
Hensættelse til afdrag/vedligeholdelse.....	-20.000	-35.000
Ejendomsstat.....	-162.000	-161.000
Forsikringer.....	-36.000	-33.000
Valuar.....	-12.000	-12.000
Vedligeholdelse efter vedligeholdelsesplan.....	-435.100	-452.100
Hensat til senere vedligeholdelse.....	324.200	346.400
Afskrivninger solcelleanlæg.....	-19.000	-19.000
Afskrivninger trappetårn.....	-11.957	-11.957
Renovation.....	-38.000	-38.000
Elektricitet.....	-30.000	-33.000
Vand- og vandafledningsafgift.....	-56.000	-55.000
Kontingenter.....	-3.000	-3.000
Varme i fælleshus.....	-13.000	-13.000
Snerydning.....	-15.000	-15.000
Drift af fælleshus.....	-11.500	-6.000
Regnskabsmæssig assistance.....	-12.500	-12.500
Opkævningservice.....	-2.700	-2.700
Generalforsamling m.v.....	-13.000	-12.500
Andre udgifter.....	-3.000	-3.000
Investeringer.....	-27.000	-27.000
Renteindtægter.....	0	0
Renteudgifter.....	-158.517	-161.400
<b>Driftsomkostninger i alt.....</b>	<b>-900.557</b>	<b>-902.357</b>
<b>I alt.....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>