

A4 revision ApS
Rude Havvej 15B
8300 Odder

Telefon 8654 5100

mail info@a4revision.dk
www a4revision.dk

CVR. nr. 2920 5043

Bank Nordea, Odder afd.
1944 4376147288

ANDELSBOLIGFORENINGEN VENNEPUNKTET
VENNEPUNKTET 1-16
ÅRSRAPPORT 2018
30. regnskabsår

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger.....	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5-7
Bestyrelsens beretning	8-9
Anvendt regnskabspraksis	10-13
Resultatopgørelse for perioden 01.01.2018 - 31.12.2018	14
Balance pr. 31.12.2018	15-16
Specifikationer	17-22
Lovkrævede nøgleoplysninger	23-28
Kursberegning for en andel	29
Budget for 2019	30

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Vennepunktet

Beliggende:

Vennepunktet 1-16

8300 Odder

Matr. Nr. 39bh Odder by

CVR-nr. 29 48 04 51

Bestyrelse

Preben Eskerod, formand

Jakob Hejlesen, kasserer

Inge Simonsen

Rene Andersen

Sarah Ulrikke Hassing

Revision

A4 Revision ApS

Rude Havvej 15B

8300 Odder

Bankforbindelse

Nykredit Bank

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2019

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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018.

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 / 2019

Bestyrelsen:

Preben Eskerod, formand

Jakob Hejlesen, kasserer

Inge Simonsen

Rene Andersen

Sarah Ulrikke Hassing

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 2018, 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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske 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 ansvaret 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 regnskabsprincippet 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 fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation 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 fejlinformation 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 fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Odder, den 20.4 2019

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. 56.346, som bestyrelsen foreslår anvendt på følgende måde.

Overført til resultater tidligere år	<u>56.346</u>
I ALT	<u>56.346</u>

Balancen udviser en egenkapital før reserver stor kr. 11.694.626 mod året før kr. 11.701.263 svarende til en afgang på kr. 6.637.

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. Tilbagebetalingen er afsluttet i 2018.

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 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 stiller til rådighed.

Det er bestyrelsens linje med hensyn til vedligeholdelseskontoen, at vi så vidt muligt hensætter tilstrækkelige midler til *både* at kunne dække løbende vedligeholdelse *og* have likviditet

til at kunne genanskaffe nedslidt maskineri i fælleshuset (køkken og vaskeri) og til udendørs brug.

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 er omlagt i 2016 for at drage fordel af det lave renteniveau samt sikre en stabil husleje.

Årsrapporten er forelagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling.

Odder, den / 2019

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 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 overførelse til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførelse 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 balancen dagen. 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 balancen dagen). Årets ændring i aktiernes kursværdi indregnes med ét beløb i resultatopgørelsens finansielle poster.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvider

Likvider er optaget til nominel værdi ud fra eksterne opgørelser.

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 2018

		Realiseret 2018	Budget 2018 (ej revideret)	Realiseret 2017
Indtægter	Note	Kr.	kr.	kr.
Boligafgift		675.924	675.857	685.332
Odder Kommune (Grundskyld)		19.064	0	0
Opsparing		26.669	27.000	26.545
Øvrige indtægter		<u>195.249</u>	<u>197.700</u>	<u>190.452</u>
Indtægter i alt		<u>916.906</u>	<u>900.557</u>	<u>902.329</u>
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	1	-205.392	-198.000	-196.563
Forbrugsafgifter	2	-150.606	-137.000	-138.739
Vedligeholdelse, løbende	3	-94.916	-110.900	-94.714
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	4	-0	-0	-0
Administrationsomkostninger	5	-59.972	-46.200	-36.298
Øvrige foreningsomkostninger	6	-26.068	-26.500	-29.011
Afskrivninger inventar m.v.	10	<u>-168.861</u>	<u>-30.957</u>	<u>-168.859</u>
Omkostninger i alt		<u>-705.815</u>	<u>-549.557</u>	<u>664.184</u>
Resultat før finansielle poster		<u>211.091</u>	<u>351.000</u>	<u>238.145</u>
Finansielle indtægter	7	0	0	0
Finansielle omkostninger	8	<u>-154.745</u>	<u>-158.517</u>	<u>-162.821</u>
Finansielle poster, netto		<u>-154.745</u>	<u>-158.517</u>	<u>-162.821</u>
Resultat før skat		56.346	192.483	75.324
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>56.346</u>	<u>192.483</u>	<u>75.324</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejd."				
Overført til "Overført resultat mv.":		<u>62.983</u>	<u>47.000</u>	<u>72.986</u>
Kurstab ved indfrielse af kontantlån, låneomlægning		0	0	0
Betalte prioritetsafdrag		145.483	145.483	142.610
Afdrag skurbygning		0	0	0
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar		-168.861	-30.957	-168.859
Amortisering af kurstab på obligationslån		-6.617	-0	-6.617
Indeksregulering af indeksslån		-0	-0	-0
Overført restandel af årets resultat		<u>23.358</u>	<u>30.957</u>	<u>35.204</u>
		<u>-6.637</u>	<u>145.483</u>	<u>2.338</u>
Disponeret i alt		<u>56.346</u>	<u>192.483</u>	<u>75.324</u>

Balance pr. 31. december 2018

		2018	2017
Aktiver	Note	kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. 39 bh, Odder by, Odder Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018 udgør kr. 14.700.000.	9	14.939.156	14.939.156
Inventar, driftsmateriel m.v.	10	<u>2.080.368</u>	<u>2.249.229</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>17.019.524</u>	<u>17.188.385</u>
Anlægsaktiver		<u>17.019.524</u>	<u>17.188.385</u>
Andre tilgodehavender	11	<u>6.009</u>	<u>8.352</u>
Tilgodehavender		<u>6.009</u>	<u>8.352</u>
Likvide beholdninger	12	<u>492.574</u>	<u>517.226</u>
Omsætningsaktiver		<u>498.583</u>	<u>525.578</u>
Aktiver		<u>17.518.107</u>	<u>17.713.963</u>

Balance pr. 31. december 2018

		2018	2017
Passiver	Note	kr.	kr.
Andelsindskud		2.712.252	2.712.252
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		0	0
Overført resultat m.v.		<u>8.982.374</u>	<u>8.989.011</u>
		<u>11.694.626</u>	<u>11.701.263</u>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom.		500.542	539.273
Reserveret til vedligeholdelse af vejnet		<u>0</u>	<u>0</u>
Andre reserver		<u>500.542</u>	<u>539.273</u>
Egenkapital	13	<u>12.195.168</u>	<u>12.240.536</u>
Langfristet gæld			
Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter	14	5.266.664	5.405.530
Prioritetsgæld overført til kortfristet gæld		<u>-148.415</u>	<u>-145.483</u>
Langfristet gæld		<u>5.118.249</u>	<u>5.260.047</u>
Kortfristet gæld			
Prioritetsgæld overført fra langfristet gæld		148.415	145.483
Øvrig gæld	15	<u>56.275</u>	<u>67.897</u>
Gældsforpligtelser	16	<u>204.690</u>	<u>213.380</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>5.322.939</u>	<u>5.473.427</u>
Passiver		<u>17.518.107</u>	<u>17.713.963</u>
Eventualforpligtelser	17		
Nøgleoplysninger	18		
Beregning af andelsværdi	19		

Noter til resultatopgørelse for 2018

	Realiseret 2018	Budget 2018 (ej revideret)	Realiseret 2017
	kr.	kr.	kr.
Note 1. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	168.896	162.000	160.342
Forsikringer	<u>36.496</u>	<u>36.000</u>	<u>36.221</u>
	<u>205.392</u>	<u>198.000</u>	<u>196.563</u>
Note 2. Forbrugsafgifter			
Varme i fælleshus	13.984	13.000	10.180
Elektricitet	31.595	30.000	31.612
Salg af el	-4.502	0	-9.495
Vand- og vandafledningsafgifter	71.581	56.000	68.494
Renovation	<u>37.948</u>	<u>38.000</u>	<u>37.948</u>
	<u>150.606</u>	<u>137.000</u>	<u>138.739</u>
Note 3. Vedligeholdelse, løbende			
Reparationer af fælleshusets maskiner/hvidev.	0	0	3.401
Mindre nyanskaffelser	13.716	0	4.857
Vedligeholdelse i øvrigt	<u>81.200</u>	<u>110.900</u>	<u>86.456</u>
	<u>94.916</u>	<u>110.900</u>	<u>94.714</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 2018 kr.	Budget 2018 (ej revideret) kr.	Realiseret 2017 kr.
Note 5. administrationsomkostninger			
Revision og regnskabsmæssig assistance	13.125	12.500	12.500
Rafn & Søn (Grundskyld)	12.305	0	0
Valuarvurdering	11.250	12.000	0
Huslejeopkrævninger/gebyrer	1.675	2.700	2.470
Kontingenter	2.918	3.000	2.887
Generalforsamling og beboermøder	16.008	13.000	15.404
Diverse gaver	<u>2.691</u>	<u>3.000</u>	<u>3.037</u>
	<u>59.972</u>	<u>46.200</u>	<u>36.298</u>
Note 6. Øvrige foreningsomkostninger			
Snerydning	14.500	15.000	16.563
Drift af fælleshus	2.808	11.500	6.058
Fællesafgifter TV	5.760	0	5.590
Tilskud madkasse	3.000	0	0
Hønseforeningen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>800</u>
	<u>26.068</u>	<u>26.500</u>	<u>29.011</u>
Note 7. Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	0	0	0
Renteindtægter obligationer	0	0	0
Kursgevinster	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Note 8. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter	148.128	158.517	156.204
Kurstab omlægning lån	0	0	0
Kurstab, amortiseret	6.617	0	6.617
Kursregulering obligationer	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>154.745</u>	<u>158.517</u>	<u>162.821</u>

Noter til balancen

	<u>Ejendom</u>	<u>Skur/værk.</u>
Note 9. Ejendommen, matr. nr. 39 bh Odder by		
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 kostpris pr. 31. december 2018. I henhold til vurdering af 1. januar 2014 jf. andelsboligforeningslovens § 5, stk 2a og stk. 3, og forenings vedtægter. Der afskrives ikke på ejendommene. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 31. december 2018 er kr. 14.700.000.

	<u>Trappe</u> <u>Tårn</u>	<u>Renovering</u> <u>installationer</u>
Note 10. Inventar og driftsmateriel		
Kostpris pr. 1. januar	119.572	2.650.466
Tilgang	0	0
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris pr. 31. december	<u>119.572</u>	<u>2.650.466</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. januar	-107.613	-578.015
Årets afskrivning	-11.959	-134.558
Afgang af afskrivninger	<u>-0</u>	<u>-0</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december	<u>-119.572</u>	<u>-712.573</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>0</u>	<u>1.937.893</u>
Forventet levetid, år	<u>10</u>	<u>10-20</u>

Note 10. Inventar og driftsmateriel	Drifts- midler	Solcelle anlæg		
Kostpris pr. 1. januar	30.495	192.943		
Tilgang	0	0		
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>		
Kostpris pr. 31. december	<u>30.495</u>	<u>192.943</u>		
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. januar	-11.676	-46.943		
Årets afskrivning	-3.050	-19.294		
Afgang af afskrivninger	<u>0</u>	<u>-0</u>		
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december	<u>-14.726</u>	<u>-66.237</u>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>15.769</u>	<u>126.706</u>		
Forventet levetid, år	<u>10</u>	<u>10</u>		
	2018	2017		
	kr.	kr.		
Note 11. Andre tilgodehavender				
Odder Vandværk	898	3.281		
Periodeafgrænsningsposter	<u>5.111</u>	<u>5.071</u>		
	<u>6.009</u>	<u>8.352</u>		
Note 12. Likvide beholdninger				
	Rente indest. pct. p.a.	Rente gæld pct. p.a.		
Nykredit 8117-2537766	0,00	0,00	492.225	516.877
Nykredit 8177-3413262	0,00	0,00	0	0
Kassebeholdning	0,00	0,00	<u>349</u>	<u>349</u>
			<u>492.574</u>	<u>517.226</u>

Note 13. 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	8.989.011	11.701.263	539.273	0	12.240.536
Ovf. til andre reserver	0	0	0	0	157.900	0	157.900
Overført fra reserver	0	0	0	0	-101.714	0	-101.714
Reserveret til vedl.	0	0	0	0	-94.917	-0	-94.917
Overført af årets resultat i øvrigt:							
Betalte prioritetsafdrag	0	0	145.483	145.483	0	0	145.483
Regnskabsmæssige af- skrivninger på inventar			-168.861	-168.861	0	0	-168.861
Amortisering af kurstab m.v. på obligationslån			-6.617	-6.617	0	0	-6.617
Indeksregulering lån	0	0	-0	-0	0	0	-0
Rest af årets resultat	0	0	23.358	35.204	0	0	35.204
Saldo pr. 31. december	2.712.252	0	8.982.374	11.694.626	500.542	0	12.195.168

Den samlede hensættelse pr. 31. december 2018 udgør kr. 500.542. Til sammenligning var foreningens nettoomsætningsaktiver kr. 293.893 (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 14. 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 næste års afdrag	Kursværdi
Amortiserede kurstab og låneomkostninger	0	28	0	0	6.617	0	-178.652	-178.652	0	0
5.769.000 Nordea Nykredit. Pålydende rente 2 pct.p.a., konvertibelt. Effektiv rentesats 2,0 pct p.a.	100,00	28	<u>148.128</u> <u>148.128</u>	<u>145.483</u> <u>145.483</u>	<u>6.617</u> <u>6.617</u>	<u>0</u> <u>0</u>	<u>5.445.316</u> <u>5.266.664</u>	<u>5.445.316</u> <u>5.266.664</u>	<u>148.415</u> <u>148.415</u>	<u>5.445.316</u> <u>5.445.316</u>

Prioritetslån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse

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

	2018	2017
	kr.	kr.
Note 15. Øvrig gæld		
Varmemellemværende med andelshavere	26.882	22.821
Opsparing VP Fødselsdag	10.318	5.318
Skyldige omkostninger	6.575	27.258
Revision og regnskabsmæssig assistance	<u>12.500</u>	<u>12.500</u>
	<u>56.275</u>	<u>67.897</u>

Note 16. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 5.296.901 langfristede gældsforpligtelser. Af de samlede gældsforpligtelser prioritetsgæld forfalder kr. 4.672.725 efter 5 år. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld. Der henvises i øvrigt til note 14.

Note 17. 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. 5.769.000 til sikkerhed for prioritetsgæld hos Nykredit Realkredit A/S.

Der er tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 8.021.000 til sikkerhed for lån optaget af 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 18. 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:

		31.12.18		31.12.17	31.12.16
		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	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.18 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	28.200.000	19.775,60

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.18 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	500.542	351,02

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1,78

	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	56.327	x 12	/ 1.426	474
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)		
		2016 Kr. pr. m ²	2017 Kr. pr. m ²	2018 Kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	-39	53	40

		Kr. pr. m²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	14.325	Andelsværdi på balancedagen (note 20) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.383	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	17.708	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hvh. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2016 Kr. pr. m ²	2017 Kr. pr. m ²	2018 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	62	66	67
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	62	66	67

	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)	64

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2016 Kr. pr. m ²	2017 Kr. pr. m ²	2018 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	90	100	102

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. m² total
Offentlig ejendomsvurdering	10.309
Valuarvurdering	19.776
Anskaffelsessum (kostpris)	12.130
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.383
Foreslået andelsværdi	14.325
Reserver uden for andelsværdi	351
	Kr./m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m ²	474
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	9
Øvrige omkostninger	61
Finansielle poster, netto	15
Afdrag	<u>15</u>
	<u>100</u>

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter **74**

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		11.694.626
Korrektioner i henhold valuar beregning:		
Ejendomsværdi ifølge valuar	28.200.000	
Ejendomsværdi ifølge regnskab	<u>-17.019.524</u>	11.180.476
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	5.266.664	
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi	<u>-5.445.316</u>	<u>-178.652</u>
		22.696.450
Fratrukket 10% i henhold til vedtægterne		<u>-2.269.645</u>
		<u>20.426.805</u>

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2018.

	<u>20.426.805</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	2.712.252	<u>7,53</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 29. april 2018 og gældende på balancedagen)		<u>7,40</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	1.203.262	4.813.048
3	213.024	639.072	1.604.349	4.813.047
2	140.748	281.496	1.060.018	2.120.036
3	178.788	536.364	1.346.507	4.039.521
<u>3</u>	205.416	<u>616.248</u>	1.547.051	<u>4.641.153</u>
<u>15</u>		<u>2.712.252</u>		<u>20.426.805</u>

Budget for 2019

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Boligens driftsindtægter:</u>		
Husleje.....	687.500	675.857
Drift.....	208.325	197.700
Opsparing.....	<u>27.000</u>	<u>27.000</u>
Driftsindtægter i alt.....	<u>917.825</u>	<u>900.557</u>
<u>Boligens driftsudgifter:</u>		
Prioritetsafdrag.....	-148.415	-145.483
Hensættelse til afdrag/vedligeholdelse.....	-25.000	-20.000
Ejendomsskat.....	-171.000	-162.000
Forsikringer.....	-36.500	-36.000
Valuar.....	-12.000	-12.000
Vedligeholdelse efter vedligeholdelsesplan.....	-467.600	-435.100
Hensat til senere vedligeholdelse.....	352.600	324.200
Afskrivninger solcelleanlæg.....	-19.000	-19.000
Afskrivninger trappetårn.....	-0	-11.957
Renovation.....	-38.000	-38.000
Elektricitet.....	-30.000	-30.000
Vand- og vandafledningsafgift.....	-66.000	-56.000
Kontingenter.....	-3.000	-3.000
Varme i fælleshus.....	-13.000	-13.000
Snerydning.....	-15.000	-15.000
Drift af fælleshus.....	-11.500	-11.500
Regnskabsmæssig assistance.....	-13.125	-12.500
Opkrævningsservice.....	-2.700	-2.700
Generalforsamling m.v.....	-13.000	-13.000
Andre udgifter.....	-3.000	-3.000
Investeringer.....	-27.000	-27.000
Renteindtægter.....	0	0
Renteudgifter.....	<u>-155.585</u>	<u>-158.517</u>
Driftsomkostninger i alt.....	<u>-917.825</u>	<u>-900.557</u>
I alt.....	<u>0</u>	<u>0</u>