

Andelsboligforeningen Venneminde

Hesseløgade 18, 2100 København Ø

Årsrapport for 2011

CVR-nr. 21 64 18 12

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2
Foreningsoplysninger	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Andelsværdi	16

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2011 for Andelsboligforeningen Venneminde.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsrapporten et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af foreningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. februar 2012

Bestyrelse



Michael Andersen
Formand



Jacob Salling-Bjørnboe



Steen Markussen

Angela Lausen



Niels Markussen

Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Venneminde for regnskabsåret 1. januar 2011 - 31. december 2011, omfattende ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, noter og andelsværdi. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsrapporten

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. 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.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen 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 vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors påtegning

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2011 - 31. december 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 22. februar 2012

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



A. Bjerglund Andersen

statsautoriseret revisor

Foreningsoplysninger

Foreningen

Andelsboligforeningen Venneminde
Hesseløgade 18
2100 København Ø

CVR-nr.: 21 64 18 12
Hjemsted: Københavns Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Michael Andersen
Jacob Salling-Bjørneboe
Steen Markussen
Angela Lausen
Niels Markussen

Administration

Boligexperten Administration A/S

Revisor

Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Bankforbindelser

Danske Bank
Nordea

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Venneminde er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Resultatopgørelsen

Boligaft og husleje

Boligaft og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden, indregnes i resultatopgørelsen, uanset om indtægten er indbetalt til foreningen pr. 31. december 2011.

Ikke indbetalte lejeindtægter og boligafter samt forudbetalte lejeindtægter og boligafter er medtaget i årsrapporten som henholdsvis tilgodehavender/forudbetalte boligaft og leje.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter skatter og forsikringer samt de omkostninger til energiforbrug, som påhviler foreningen.

Vedligeholdelsesomkostninger

Vedligeholdelsesomkostninger udgiftsføres med de faktisk afholdte omkostninger til håndværkere og materialer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og rentekomkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen er optaget til seneste offentlig ejendomsvurdering.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er optaget til kursværdi på statusdagen.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår på side 16. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2011	2010
Boligafgift	2.304.745	2.303.943
1 Andre indtægter	9.412	7.422
2 Vaskeriregnskab	2.259	10.455
Indtægter i alt	2.316.416	2.321.820
3 Ejendomsomkostninger	-697.643	-728.970
4 Renholdelsesomkostninger	-306.219	-299.067
5 Vedligeholdelsesomkostninger	-360.612	-132.239
6 Administrationsomkostninger	-220.114	-239.269
Driftsomkostninger i alt	-1.584.588	-1.399.545
Resultat før finansielle poster	731.828	922.275
7 Finansielle indtægter	11.835	8.440
8 Andre finansielle omkostninger	-1.700.863	-735.241
Finansielle poster netto	-1.689.028	-726.801
Årets resultat	-957.200	195.474
Årets resultat fordeles således		
Overføres til næste år	-1.104.994	-129.243
Årets afdrag på kreditforeningslån	147.794	324.717
I alt	-957.200	195.474

Balance

Aktiver			
Note		<u>31/12 2011</u>	<u>31/12 2010</u>
Anlægsaktiver			
	Ejendom	<u>92.000.000</u>	<u>92.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>92.000.000</u>	<u>92.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>92.000.000</u>	<u>92.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
9	Andre tilgodehavender	615.423	681.816
10	Antenneregnskab	-6.938	-9.341
11	Periodeafgrænsningsposter	<u>84.186</u>	<u>81.907</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>692.671</u>	<u>754.382</u>
12	Likvide beholdninger	<u>905.920</u>	<u>1.070.555</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.598.591</u>	<u>1.824.937</u>
	Aktiver i alt	<u>93.598.591</u>	<u>93.824.937</u>

Balance

Passiver			
Note		31/12 2011	31/12 2010
Egenkapital			
	Andelskapital	110.055	110.055
13	Reserve for opskrivninger	67.300.000	67.300.000
14	Overført resultat	11.689.086	12.646.286
	Egenkapital i alt	79.099.141	80.056.341
Gældsforpligtelser			
15	Gæld til realkreditinstitutter	13.229.608	12.296.093
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	13.229.608	12.296.093
	Kortfristet del af langfristet gæld	204.496	341.260
16	Bredbåndsregnskab	41.155	37.567
17	Anden gæld	1.024.191	1.093.676
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.269.842	1.472.503
	Gældsforpligtelser i alt	14.499.450	13.768.596
	Passiver i alt	93.598.591	93.824.937
18 Eventualforpligtigelser			
19 Nøgletal			

Noter

	2011	2010
1. Andre indtægter		
Diverse indtægter, gebyrer mv.	9.412	7.422
	9.412	7.422
2. Vaskeriregnskab		
Vaskeri, indtægter	-58.221	-59.222
Vaskeri, sæbe mv.	7.208	17.324
Vaskeri, vedligeholdelse	30.830	12.127
Vaskeri, el	17.924	19.316
	-2.259	-10.455
3. Ejendomsomkostninger		
Ejendomsskat og vand	601.757	630.737
El	29.293	34.214
Forsikring	66.593	64.019
	697.643	728.970
4. Renholdelsesomkostninger		
Gårdmand	92.137	89.519
Vinduespolering	7.645	4.000
Rydning og container	5.400	9.130
Trapperengøring og viceværtfunktion	201.037	196.418
	306.219	299.067

Noter

	2011	2010
5. Vedligeholdelsesomkostninger		
Murer, maler (bestyrelseslokale mv.)	0	81.163
Blikkenslager	81.179	5.583
Snedker	2.270	0
Materialer	1.840	4.471
Varmeanlæg og varmemålere	106.409	11.319
Porttelefon	1.623	2.188
Låseservice	6.529	7.430
Gård	145.407	15.660
El-arbejde	7.855	4.425
Udarbejdelse af vedligeholdelsesplan	7.500	0
	360.612	132.239
6. Administrationsomkostninger		
Forsikring	771	0
Kontingenter	14.238	14.100
Telefon	9.952	10.189
Småanskaffelser	0	4.791
Bestyrelsesmøder og andre møder	23.321	25.197
Generalforsamling mv.	0	5.843
Bidrag til arrangementer	0	1.745
Repræsentation	4.425	1.497
Administrationshonorar	134.171	98.956
Revision og udarbejdelse af årsrapport	28.125	25.000
Varmeregnskab	-30.348	30.348
Bankgebyrer	10.401	10.328
Kontorhold mv.	15.058	13.699
Lønsumsafgift	0	-8.849
Valuarvurdering	10.000	0
Konstaterede tab på tilgodehavender	0	6.425
	220.114	239.269

Noter

	2011	2010
7. Finansielle indtægter		
Renter, pengeinstitutter	11.835	5.168
Renteindtægter, andelshavernes indskud	0	3.272
	11.835	8.440
8. Andre finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter	669.887	731.969
Renteudgifter, andelshavernes indskud	0	3.272
Kurstab prioritetsgæld	1.005.898	0
Låneomkostninger	25.078	0
	1.700.863	735.241
9. Andre tilgodehavender		
Varmeudgifter 2010/11	555.737	620.431
Øvrige tilgodehavender	49.598	61.385
Energimærkning	10.088	0
	615.423	681.816
10. Antenneregnskab		
Saldo 1. januar 2011	-9.341	0
Abonnement	122.007	95.135
Copy Dan	19.874	19.447
Programudvidelse	0	17.677
Antennebidrag	-139.478	-141.600
	-6.938	-9.341
11. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalte regninger	84.186	81.907
	84.186	81.907

Noter

	<u>31/12 2011</u>	<u>31/12 2010</u>
12. Likvide beholdninger		
Kasse	2.483	505
Aftalekonto	500.000	500.000
Driftskonto	198.773	428.986
Kassekredit	161.883	104.601
Danske Bank (giro)	42.781	36.463
	<u>905.920</u>	<u>1.070.555</u>
13. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2011	<u>67.300.000</u>	<u>67.300.000</u>
	<u>67.300.000</u>	<u>67.300.000</u>
14. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2011	12.646.286	12.450.812
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-957.200</u>	<u>195.474</u>
	<u>11.689.086</u>	<u>12.646.286</u>
15. Gæld til realkreditinstitutter		
5%, Obligationslån, BRF, restløbetid 21 år	0	8.923.580
5%, Obligationslån, BRF, restløbetid 27 år	0	3.713.773
4%, Obligationslån, Nordea, restløbetid 30 år	<u>13.434.104</u>	<u>0</u>
	13.434.104	12.637.353
Heraf kortfristede gældsforpligtelser	<u>-204.496</u>	<u>-341.260</u>
	<u>13.229.608</u>	<u>12.296.093</u>

Noter

	<u>31/12 2011</u>	<u>31/12 2010</u>
16. Bredbåndsregnskab		
Saldo 1. januar 2011	37.566	23.868
Årets indbetalinger	24.250	24.454
Netværksmøder og småanskaffelser	-12.253	0
Årets forbrug	-8.408	-10.755
	<u>41.155</u>	<u>37.567</u>
17. Anden gæld		
ATP og andre sociale omkostninger	270	270
Mellemregning køb/salg andele	-662	8.529
Feriepenge	1.437	1.395
Renter	3.272	3.272
Aconto varme 2010/11	631.300	622.718
Forudbetalt leje	280.500	280.500
Skyldige omkostninger	108.074	176.992
	<u>1.024.191</u>	<u>1.093.676</u>
18. Eventualforpligtelser		
Ejerpantebrev kr. 5,0 mio. i depot til sikkerhed for kassekredit i Danske Bank.		
Der er stillet garanti for 42 andelshavere mod pant i andelsbeviser for i alt kr. 26.036.302.		

Noter

19. Nøgletal

Boligertype	<u>antal</u>	<u>areal(kvm)</u>
andelsboliger	80	6.094
Beregnete nøgletal for foreningen		kr. pr. <u>kvm andel</u>
Offentlig ejendomsvurdering		15.097
Valuarvurdering		11.815
Gældsforpligtigelser fratrukket omsætningsaktiver		2.642
Foreslået andelsværdi		12.980
		<u>kr./kvm</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig kvm		378
Omkostning m.v. i % af samlede omkostninger (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)		<u>i %</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		10,5
Øvrige omkostninger		35,8
Finansielle poster, netto		49,4
Afdrag		4,3
i alt		<u>100,0</u>

Andelsværdi

Ifølge "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" fastsættes andelsværdien ifølge bestemmelserne i foreningens vedtægter. Denne værdi må dog ikke overstige den efter lovens § 5 udregnede maksimalpris.

Maksimalpris beregnet efter § 5 stk. 2. b (Offentlig kontant ejendomsværdi)

Egenkapital ifølge årsrapport		79.099.141
Regulering vedr. ejendomsværdien:		
Offentlig kontant ejendomsværdi 1. oktober 2010	92.000.000	
Bogført værdi af ejendom	92.000.000	0
Regulering af prioritetsgæld:		
Bogført værdi kontantrestgæld	13.434.104	
Obligationsrestgæld til kursværdi	13.434.104	0
Maksimalt beregningsgrundlag		79.099.141

Det må antages, at den offentlige ejendomsvurdering er følsom over for renteudsving.

Det skal endvidere oplyses, at bestyrelsen har indhentet en valuarvurdering af andelsforeningens ejendom i januar 2011, hvori ejendommen er vurderet til kr. 71.000.000.

	2011	2010
Friværdi	79.099.141	80.056.341
Indskud	110.055	110.055
Andelskrone beregnet som friværdi/indskud	718,72	727,42

Andelskroneberegning

Andelsværdi opgjort pr. andel:	Oprindelig værdi	Aktuel værdi
Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 19, 20, 59	1.575	1.131.984
Nr. 9, 10	1.470	1.056.518
Nr. 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 51, 53, 55, 57	1.725	1.239.792
Nr. 21, 23, 25, 27	1.425	1.024.176
Nr. 29	1.320	948.710
Nr. 30	2.025	1.455.408
Nr. 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 61, 63, 65, 67, 72, 74, 76, 78	975	700.752
Nr. 39, 40, 49, 50, 69, 80	930	668.410
Nr. 52, 54, 56, 58	1.590	1.142.765
Nr. 60, 62, 64, 66, 68, 73, 75, 77	1.530	1.099.642
Nr. 70, 79	1.440	1.034.957
Nr. 71	840	603.725
Nr. 22	2.175	1.563.216
Nr. 24, 26, 28	2.190	1.573.997