

ÅRSREGNSKAB 2016



Årsregnskabet er fremlagt
og godkendt på foreningens
generalforsamling

den / - 2017

Dirigent

Andelsboligforeningen
"Pakhuset"
Pakhusstrædet 1
4220 Korsør
CVR-nr. 29 45 73 87

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsens påtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Revisors påtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Note, beregning af andelsværdi	14
Note, nøgleoplysninger	15

Udkast



FORENINGSOPLYSNINGER

Andelsboligforeningen "Pakhuset"

Beliggende:

Pakhusstrædet 1
4220 Korsør
CVR-nr. 29 45 73 87

Bestyrelse:

Martin Johansson
Tina Rahr
Agnete Moe-Larsen

Regnskabsassistance:

Revisionsfirmaet Svendsen ApS
Nygade 13
4220 Korsør

Revision:

Martin Johansson
Tina Rahr

Udkast



BESTYRELSENS PÅTEGNING

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Andelsboligforeningen "Pakhuset".

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 til 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Korsør, den 17. marts 2017

Bestyrelsen:

Martin Johansson
(formand)

Tina Rahr
(næstformand)

Agnete Moe-Larsen



REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen "Pakhuset"

Vi har opstillet årsregnskabet for medlemmerne i Andelsboligforeningen "Pakhuset" for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af foreningens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Korsør, den 17. marts 2017

Revisionsfirmaet Svendsen ApS

Ivan Svendsen
revisor



REVISORS PÅTEGNING

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen "Pakhuset" for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter.

Vi har gennemgået alle bilag og kontoudskrifter fra banken og fundet alt i orden.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Korsør, den 17. marts 2017

Martin Johansson

Tina Rahr

Udkast



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen "Pakhuset" er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos andelshaverne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give de krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi, og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er udarbejdet og opstillet efter Erhvervsstyrelsens vejledning af februar 2015 om regnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens aktiviteter i det forløbne regnskabsår.

Resultatopgørelsen indeholder ikke andelsboligforeningens budgettal. Der henvises til de af andelsboligforeningen separate udarbejdede budgetter.

Boligafgifter

Boligafgift 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, kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån samt renter af bankgæld.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens ejendom.

Forslag om overførsel af beløb til overført resultat er alene specificeret for at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalinger af prioritetsafdrag.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Balancen

Anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom indregnes til anskaffelsessum med tillæg af eventuelle senere forbedringer.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes andelshavernes andelsindskud.

Overført resultat indeholder akkumuleret resultat samt resterende overførsel af årets resultat.

Under andre reserver indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes til nominal restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Nøgleoplysninger

De i note 15 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboligforeninger.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 14. Andelsværdien er opgjort i henhold til andelsboligforeningsloven samt andelsboligforeningens vedtægter.



RESULTATOPGØRELSE FOR 2016

Note	2016	2015
Indtæger		
1 Boligafgift	210.064	238.541
Energitilskud	0	1.900
Indtægter ialt	210.064	240.441
Driftsudgifter		
Ejendomsskat	6.907	6.907
Ejendomsforsikring	10.135	10.002
Renovation	14.461	16.733
El og andel gadebelysning	5.162	4.879
2 Vedligeholdelse ejendomme	7.114	5.889
3 Administrationsomkostninger	11.070	11.446
4 Øvrige foreningsomkostninger	1.939	1.812
Omkostninger ialt	56.788	57.668
Resultat før finansielle poster	153.276	182.773
Finansielle indtægter	0	0
5 Finansielle omkostninger	-78.825	-94.660
Finansielle poster, netto	-78.825	-94.660
ÅRETS RESULTAT	74.451	88.113
Forslag til resultatdisponering		
Overført til henlæggelse til vedligeholdelse	20.004	40.080
Anvendt henlæggelse til vedligeholdelse	-1.416	0
Indeksregulering af indeksslån	0	1.537
Årets afdrag på prioritetsgæld	57.380	254.793
Overført resultat	-1.517	-208.297
Disponeret ialt	74.451	88.113



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

AKTIVER

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Anlægsaktiver</u>		
6 Ejendom.....	4.988.109	4.988.109
Anlægsaktiver ialt	4.988.109	4.988.109
<u>Omsætningsaktiver</u>		
<u>Likvide beholdninger</u>		
7 Likvide beholdninger.....	232.366	218.656
Likvide beholdninger ialt	232.366	218.656
Omsætningsaktiver ialt	232.366	218.656
AKTIVER IALT	5.220.475	5.206.765



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

PASSIVER

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Egenkapital</u>		
8 Andelsindskud	992.400	992.400
9 Overført resultat	1.864.529	1.808.666
Egenkapital ialt før andre reserver	2.856.929	2.801.066
<u>Andre reserver</u>		
10 Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	78.668	60.080
Andre reserver ialt	78.668	60.080
Egenkapital ialt	2.935.597	2.861.146
<u>Gæld</u>		
Forudbetalt boligafgift	0	3.686
11 Prioritetsgæld	2.274.253	2.331.633
12 Skyldige omkostninger	10.625	10.300
Gæld ialt	2.284.878	2.345.619
PASSIVER IALT	5.220.475	5.206.765
13 Offentlig støtte		
14 Beregning af andelsværdi		
15 Nøgleoplysninger		



NOTER

	2016	2015
1		
<u>Boligafgift</u>		
1 andel af kr. 1.291,26 pr. måned	15.495	17.100
1 andel af kr. 1.779,96 pr. måned	21.360	26.932
1 andel af kr. 2.013,73 pr. måned	24.165	27.360
1 andel af kr. 2.987,31 pr. måned	35.848	40.184
1 andel af kr. 3.050,13 pr. måned	36.601	41.039
1 andel af kr. 3.144,36 pr. måned	37.732	42.322
1 andel af kr. 3.238,57 pr. måned	38.863	43.604
Boligafgift ialt	210.064	238.541
2		
<u>Vedligeholdelse ejendomme</u>		
Udendørs- og fællesarealer	7.114	1.257
Kloakservice	0	1.875
VVS	0	663
Leje lift	0	1.719
Rensning tagrende	0	375
Vedligeholdelse ejendomme ialt	7.114	5.889
3		
<u>Administrationsomkostninger</u>		
Kontorartikler	0	540
Revisor	10.638	10.300
Gebyrer og porto	432	606
Administrationsomkostninger ialt	11.070	11.446
4		
<u>Øvrige foreningsomkostninger</u>		
Kontingent	1.344	1.330
Kursus	460	0
Gaver og blomster	135	482
Øvrige foreningsomkostninger ialt	1.939	1.812
5		
<u>Finansielle omkostninger</u>		
BRF Kredit	0	2.807
Indeksregulering af indeksslån	0	1.537
Realkredit Danmark	78.825	85.225
Kurstab og låneomkostninger	0	5.091
Finansielle omkostninger ialt	78.825	94.660



NOTER

	2016	2015
6		
<u>Ejendom, matr. nr. 166a Korsør Bygrunde</u>		
Anskaffelsessum pr. 1. januar	4.988.109	4.988.109
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum pr. 31. december	4.988.109	4.988.109
<u>Opskrivninger</u>		
Opskrivning pr. 1. januar	0	0
Årets opskrivninger	0	0
Årets tilbageførte opskrivninger	0	0
Opskrivninger pr. 31. december	0	0
Regnskabsmæssig værdi ejendom ialt	4.988.109	4.988.109
Ejendomsvurdering pr. 1. oktober	5.350.000	5.350.000
7		
<u>Likvide beholdninger</u>		
Danske Bank, 531-00-22596	173.698	178.576
Danske Bank, 9570-11591604	58.668	40.080
Likvide beholdninger ialt	232.366	218.656
8		
<u>Andelsindskud</u>		
1 andelshaver af kr. 71.141 (2. mf.)	71.141	71.141
1 andelshaver af kr. 112.045 (2. th.)	112.045	112.045
1 andelshaver af kr. 113.825 (2. tv.)	113.825	113.825
1 andelshaver af kr. 167.178 (st. tv.)	167.178	167.178
1 andelshaver af kr. 170.733 (st. th.)	170.733	170.733
1 andelshaver af kr. 176.072 (1. th.)	176.072	176.072
1 andelshaver af kr. 181.406 (1. tv.)	181.406	181.406
Andelsindskud ialt	992.400	992.400
9		
<u>Overført resultat</u>		
Saldo pr. 1. januar	1.808.666	1.760.633
Årets afdrag på prioritetsgæld fra resultatdisponering ...	57.380	254.793
Indeksregulering af indeksslån fra resultatdisponering ...	0	1.537
Overført fra resultatdisponering	-1.517	-208.297
Overført resultat ialt	1.864.529	1.808.666



NOTER

	2016	2015
10	<u>Reserveret til vedligeholdelse af ejendom</u>	
	Saldo pr. 1. januar	20.000
	Årets henlæggelse	40.080
	Anvendte henlæggelser	0
	Saldo pr. 31. december	60.080
11	<u>Prioritetsgæld</u>	
	Realkredit Danmark, nom. 2.374.000	
	Kontantlån, rente 2,212% p.a.	
	Restløbetid 28 år 3 måneder	
	Kursværdi pr. 31. december 2.276.722	2.331.633
	Prioritetsgæld ialt	2.274.253
12	<u>Skyldige omkostninger</u>	
	Afsat revisor	10.300
	Skyldige omkostninger ialt	10.625
13	<u>Offentlig støtte</u>	
	Andelsboligforeningen har modtaget offentlig støtte til renter og bidrag vedrørende prioritetsgæld.	
	Støtten kan kræves tilbagebetalt ved opløsning af andelsboligforeningen.	
	Tilbagebetalingskravet udgjorde ifølge skrivelse af 21. februar 2015 fra Statens Administration pr. 31. december 2014	
	2.879.981	2.879.981
	Hertil kommer eventuelt andelsboligbidrag opgjort til . . .	99.680
	99.680	99.680



NOTER

Pantsætninger

Gæld til realkreditinstitut på kr. 2.274.253 er sikret ved pant i grunde og bygninger. De pantsatte aktivers regnskabsmæssige værdi er kr. 4.988.109.

Hæftelsesforhold

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Ansvarsforsikring

Som sikkerhed for bestyrelsens ansvar har foreningen tegnet sædvanlig ansvars- og besvigel- sesforsikring i Trekroner forsikring/Codan. Forsikringssummens størrelse er kr. 521.500 (2015 beløb) pr. skade, dog maksimalt kr. 2.085.997 (2015 beløb) pr. forsikringsår.

Udkast



NOTE

	2016	2015
14		
<u>Beregning af andelsværdi</u>		
Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5 stk. 2, litra C (ejendomsvurdering) samt andelsboligforeningens vedtægter.		
Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver.	2.856.929	2.801.066
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Ejendom ifølge ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2015	5.350.000	5.350.000
Ejendom, regnskabsmæssig værdi.	-4.988.109	-4.988.109
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi.	2.274.253	2.331.633
Prioritetsgæld, kursværdi.	-2.276.722	-2.203.325
Beregnet andelsværdi pr. 31. december	3.216.351	3.291.265
 <u>Værdi pr. andel</u>		
Andelsbolig, 2. mf. (indskud kr. 71.141).	230.567	235.937
Andelsbolig, 2. th. (indskud kr. 112.045).	363.136	371.594
Andelsbolig, 2. tv. (indskud kr. 113.825).	368.905	377.497
Andelsbolig, st. tv. (indskud kr. 167.178).	541.821	554.441
Andelsbolig, st. th. (indskud kr. 170.733).	553.342	566.231
Andelsbolig, 1. th. (indskud kr. 176.072).	570.646	583.938
Andelsbolig, 1. tv. (indskud kr. 181.406).	587.934	601.627
Andelsboliger (indskud kr. 992.400) ialt	3.216.351	3.291.265



15 Nøgleoplysninger

		31.12.16		31.12.15	31.12.14
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	7		558	558
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kælder, garager mv.)	0	0	0	0
B6	I alt	7	0	558	558

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprinde- lige 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	<i>Ikke relevant</i>			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1991
D2	Ejendommens opførelsesår	1845

	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. Herudover hæfter andelshaverne personligt og pro rata for lån i pengeinstitut.		

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			x



15 Nøgleoplysninger

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.16 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	5.350.000	9.588

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.16 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	78.668	141

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1,47

	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 andelsboligernes areal på balance-dagen (B1)	Kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	15.596 x 12 /558	335



15 Nøgleoplysninger

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2014 Kr. pr. m ²	2015 Kr. pr. m ²	2016 Kr. pr. m ²
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m ² de sidste tre år	-1.224	158	133

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	5.764	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.678	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3	Teknisk andelsværdi	9.442	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2014 Kr. pr. m ²	2015 Kr. pr. m ²	2016 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	32	11	13
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	1.389	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	1.421	11	13

	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)	54



15 Nøgleoplysninger

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2014 Kr. pr. m ²	2015 Kr. pr. m ²	2016 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	458	457	103

Udkast

