

Dansk Revision Korsør
Registreret revisionsinteressentskab
Jens Baggesens Gade 35
DK-4220 Korsør
korsoer@danskrevision.dk
www.danskrevision.dk
Telefon: +45 58 37 34 24
Telefax: +45 58 37 30 23
CVR: 18 96 85 09
Bank: 3212 3212286532



Andelsboligforeningen
"Pakhuset"
CVR. nr. 29457387

Årsregnskab 2010

Godkendt på foreningens generalforsamling den / 2011

Dirigent:

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger

Foreningsoplysninger	3
----------------------	---

Påtegninger

Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning	5

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter til resultatopgørelsen	10
Noter til balancen	11
Eventualposter og forpligtelser mv.	13

Beregning af andelsværdi

Beregning af andelsværdi	14
--------------------------	----

Andelsboligforeningen
"Pakhuset"

Foreningsoplysninger

Forening

Andelsboligforeningen
"Pakhuset"
Pakhusstrædet 1
4220 Korsør

CVR nr. 29457387
Regnskabsperiode: 1. januar 2010 – 31. 2010

Bestyrelse

Preben Møller, formand
Tina Rahr
Kirsten Andersen

Revision

Dansk Revision Korsør
Registreret revisionsinteressentskab
Jens Baggesensgade 35
4220 Korsør

OPLYST AF DANSKE BANK 25.8.2011
Forenings kTO i DANSKE BANK
3212- 5310 02 25 96
OK OPRETET 25/8-2011

→
Ausleje $3.194 \times 9 = 28.746$
BETAL 1/9. $10.600 + \cancel{3.194}$
1/10 BETAL $3.194 + 1.500$ KR mdr. i 10 mdr =

→
REK KUNTO 3/8-2011
10.600
FRAGBUDKTO mdr BETALING
4.694

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for
Andelsboligforeningen "Pakhuset".

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med års-
regnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A
samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et
retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og
finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af

foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31.
december 2010.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens god-
kendelse.

Korsør, 2011

Bestyrelsen

Preben Møller, formand

Tina Rahr

Kirsten Andersen

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen "Pakhuset"

Vi har revideret årsregnskabet for

Andelsboligforeningen "Pakhuset" for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2010, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

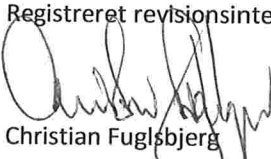
Revisors ansvar for den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på baggrund af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation. En revision omfatter handlinger for at opnå revisi-

Korsør, 5. februar 2011

Dansk Revision Korsør

Registreret revisionsinteressentskab


Christian Fuglsbjerg

Registreret revisor PRR

onsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for andelsboligforeningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen "Pakhuset" er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A 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 oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven).

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.

Skat af årets resultat

Foreningen er ikke skattepligtig.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første og efterfølgende indregninger til kostpris.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, 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. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af side 14. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

Vedtægterne bestemmer desuden, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse

Note	Perioden: 1. januar - 31. december 2010	2010 DKK	Budget 2010 1.000 DKK	2009 1.000 DKK	Budget 2011 1.000 DKK
1	Boligafgifter	229.783	230	220	215
2	Øvrige indtægter	155.325	100	100	100
	Indtægter	385.108	330	320	315
3	Ejendomsskat og forsikringer	14.170	14	13	20
4	Vedligeholdelse	11.336	20	27	20
5	Renholdelse	10.673	11	12	12
6	Administrationsomkostninger	35.463	34	29	8
7	Øvrige foreningsomkostninger	1.066	1	1	1
	Omkostninger	72.708	80	82	61
	Resultat før finansielle poster	312.400	250	238	254
8	Finansielle indtægter	0	0	0	0
9	Finansielle omkostninger	-28.370	-20	-72	-23
	Årets resultat	284.030	230	166	231
	Forslag til resultatdisponering:				
	Overført til andre reserver	0	0	0	0
		0	0	0	0
	Betalte afdrag	229.371	230	227	231
	Overført restandel af årets resultat	54.659	0	-61	0
		284.030	230	166	231
	Disponeret i alt	284.030	230	166	231

Balance, aktiver

Note	Balance pr. 31. december	2010 DKK	2009 1.000 DKK
10	Ejendomme	4.988.109	4.988
	Materielle anlægsaktiver	4.988.109	4.988
	Anlægsaktiver	4.988.109	4.988
	Restance, andelshavere	1.007	1
	Periodiseringsposter	1.050	1
	Tilgodehavender	2.057	2
11	Likvide midler	112.671	101
	Omsætningsaktiver	114.728	103
	Aktiver i alt	5.102.837	5.091

Balance, passiver

Note	Balance pr. 31. december	2010 DKK	2009 1.000 DKK
12	Andelsindskud	992.400	992
13	Overført resultat	2.258.379	2.101
	Egenkapital	3.250.779	3.093
14	Reserveret til vedligeholdelse af ejendomme	0	0
	Andre reserver	0	0
	Egenkapital inkl. andre reserver	3.250.779	3.093
15	Prioritetsgæld Danske Bank 432-10-29140	1.785.599 58.959	1.836 155
16	Anden gæld	7.500	7
	Gældsforpligtelser	1.852.058	1.998
	Passiver i alt	5.102.837	5.091

Noter til resultatopgørelsen

Note	Perioden: 1. januar - 31. december 2010	2010 DKK	2009 1.000 DKK
1	Boligafgifter		
	Andelshavere, boliglejemål	229.783	220
	I alt	<u>229.783</u>	<u>220</u>
2	Øvrige indtægter		
	Godtgørelse RD rentebidrag mv.	55.325	0
	Nedsparingslån	100.000	100
	I alt	<u>155.325</u>	<u>100</u>
3	Ejendomsskat, forsikringer og antenneafgift		
	Ejendomsskat	6.364	6
	Antenneafgift <i>2. 100 DKK</i>	26.288	21
	Forsikringer	7.806	7
	I alt	<u>40.458</u>	<u>34</u>
4	Vedligeholdelse		
	Vedligeholdelse	11.336	27
	I alt	<u>11.336</u>	<u>27</u>
5	Renholdelse		
	Renovation mv.	7.235	8
	SK forsyning	3.438	4
	I alt	<u>10.673</u>	<u>12</u>
6	Administrationsomkostninger		
	Småanskaffelser	0	1
	Revision og regnskabsmæssig assistance	9.175	7
	I alt	<u>9.175</u>	<u>8</u>
7	Øvrige foreningsomkostninger		
	Kontingent	1.066	1
	I alt	<u>1.066</u>	<u>1</u>
8	Finansielle indtægter		
	Renteindtægter bank	0	0
	I alt	<u>0</u>	<u>0</u>
9	Finansielle omkostninger		
	Prioritetsrenter og bidrag	112.194	155
	Rentegodtgørelse	-93.756	-99
	Indeksregulering af indeksslån	26.442	41
	Renteudgifter bank	9.932	16
	I alt	<u>54.812</u>	<u>113</u>

Noter til balancen

Note	Balance pr. 31. december	2010 DKK	2009 1.000 DKK
10	Ejendomme		
	Anskaffelsessum 1. januar	4.988.109	4.988
	Tilgang	0	0
	Afgang	0	0
	Anskaffelsessum 31. december	<u>4.988.109</u>	<u>4.988</u>
	Opskrivning 1. januar	0	0
	Årets opskrivning	0	0
	Tilbageført opskrivning	0	0
	Opskrivning 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>
	Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>4.988.109</u>	<u>4.988</u>
	Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober	<u>5.950.000</u>	<u>5.950</u>
11	Likvide midler		
	Danske Bank 531-00-22596	112.671	102
	I alt	<u>112.671</u>	<u>102</u>
12	Andelsindskud		
	Saldo 1. januar	992.400	992
	Tilgang	0	0
	Afgang	0	0
	I alt	<u>992.400</u>	<u>992</u>
13	Overført resultat		
	Saldo primo	k 2.100.791	2.076
	Nedsparingslån	o -100.000	-100
	Indeksregulering af indekslån	o -26.442	-41
	Betalte prioritetafdrag	k 229.371	227
	Rest af årets resultat	k 54.659	-61
	I alt	<u>2.258.379</u>	<u>2.101</u>
14	Reserveret til vedligeholdelse af ejendomme		
	Saldo 1. januar	0	0
	Overført	0	0
	I alt	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter til balancen

15	Prioritetsgæld				
	BRF Kredit	- 203.374	1.077.626	1.281	20
	Realkredit Danmark	+ 155.898	615.878	460	
	Danske Bank 440-31-65050	- 2905	92.095	95	
			<u>1.785.599</u>	<u>1.836</u>	
16	Anden gæld				
	Revision og regnskabsmæssig assistance		7.500	7	
			<u>7.500</u>	<u>7</u>	

Eventualposter og forpligtelser mv.

Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for realkreditlån er stillet sikkerhed i form af ejerpantebrev på kr. 5.440.000 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi er opført til kr. 4.988.109.

Der er tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 100.000 til sikkerhed for bankmellemværende.

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Beregning af andelsværdi

Note	Opgjort på baggrund af den offentlige vurdering	2010 DKK	2.010 DKK
	Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		3.250.779 ✓
	Ejendommens offentlige vurdering	5.950.000	
	Forbedringer, der ikke er indregnet i ejendommens offentlige vurdering		
	Ejendommens regnskabsmæssige værdi	-4.988.109	961.891
	Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	1.785.599	
	Prioritetsgæld, kursværdi	-2.105.896	-320.297
			<u>3.892.373</u>
	Værdi af indskudt andelskrone <i>3892373 : 992.400</i>		<u>3,92</u>
	Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtages på sidste års generalforsamling)		<u>3,80</u>

Bolignr.	Oprindeligt indskud		
St. Tv. 94	167.178	655.703	636
St. th. 96	170.733	669.646	650
1. Tv. 102 <i>Byg 1978</i>	181.406	711.508	690
1. Th. 99 <i>-mjo</i>	176.072	690.586	670
2. Tv. 64	112.045	439.460	426
2. Th. 63	113.825	446.442	433
2. Mf. 40	71.141	279.028	270
I alt	992.400	3.892.373	3.775