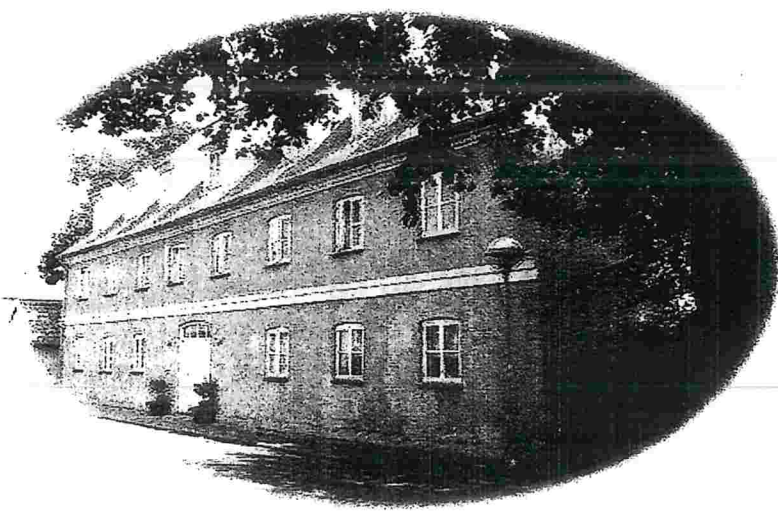


flusv



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 2011**

Godkendt på foreningens generalforsamling den / 2012

Dirigent:

\_\_\_\_\_

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Foreningsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger	3
<b>Påtegninger</b>	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter til resultatopgørelsen	10
Noter til balancen	12
Eventualposter og forpligtelser mv.	14
<b>Beregning af andelsværdi</b>	
Beregning af andelsværdi	15

Andelsboligforeningen  
"Pakhuset"

## Foreningsoplysninger

---

### Forening

Andelsboligforeningen  
"Pakhuset"  
Pakhusstrædet 1  
4220 Korsør

CVR nr. 29457387

Regnskabsperiode: 1. januar 2011 – 31. december 2011

### Bestyrelse

Preben Møller, formand  
Martin Johansson  
Kirsten Nielsen

### Revision

Dansk Revision Korsør  
Registreret revisionsinteressentskab  
Jens Baggesensgade 35  
4220 Korsør

Andelsboligforeningen  
"Pakhuset"

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

---

Undertegnede har aflagt årsrapport for  
Andelsboligforeningen "Pakhuset".

foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31.  
december 2011.

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

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens god-  
kendelse.

Korsør, den 2012

Bestyrelsen

Preben Møller, formand

Martin Johansson

Kirsten Nielsen

## Den uafhængige revisors påtegning

### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen "Pakhuset"

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen "Pakhuset" for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2011, 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-

onsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte revisionshandling 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 revisionshandling, 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 2011 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Korsør, 1. maj 2012

Dansk Revision Korsør

Registreret revisionsinteressentskab

  
Christian Fuglsbjerg  
Registreret revisor FRR

## 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 reservede 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 2011	Budget		Budget	
		2011 DKK	2011 1.000 DKK	2010 1.000 DKK	2012 1.000 DKK
1	Boligafgifter	214.908	215	230	215
2	Øvrige indtægter	100.000	100	155	100
	<b>Indtægter</b>	<b>314.908</b>	<b>315</b>	<b>385</b>	<b>315</b>
3	Ejendomsskat og forsikringer	14.180	20	14	16
4	Vedligeholdelse	13.708	20	11	15
6	Renholdelse	19.088	12	11	20
7	Administrationsomkostninger	11.082	8	35	12
8	Øvrige foreningsomkostninger	9.465	1	1	10
	<b>Omkostninger</b>	<b>67.523</b>	<b>61</b>	<b>72</b>	<b>73</b>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>247.385</b>	<b>254</b>	<b>313</b>	<b>242</b>
9	Finansielle indtægter	444	0	0	1
10	Finansielle omkostninger	-53.789	-54	-54	-58
	<b>Resultat før skat</b>	<b>194.040</b>	<b>200</b>	<b>259</b>	<b>185</b>
	Skat af årets resultat				
	<b>Årets resultat</b>	<b>194.040</b>	<b>200</b>	<b>259</b>	<b>185</b>
	Forslag til resultatdisponering: Overført til reserve for vedligeholdelse af ejendommen	0	0	0	0
		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Betalte prioritetsafdrag	231.918	232	229	235
	Indeksregulering af indeksslån	-21.493	-21	-26	-17
	Overført restandel af årets resultat	-16.385	-11	56	-33
		<b>194.040</b>	<b>200</b>	<b>259</b>	<b>185</b>
	<b>Disponeret i alt</b>	<b>194.040</b>	<b>200</b>	<b>259</b>	<b>185</b>

**Balance, aktiver**

Note	Balance pr. 31. december	2011 DKK	2010 1.000 DKK
11	Ejendomme	4.988.109	4.988
	<b>Materielle anlægsaktiver</b> <i>— indbetalt afledt</i>	<b>4.988.109</b>	<b>4.988</b>
	<b>Anlægsaktiver</b>	<b>4.988.109</b>	<b>4.988</b>
	Restance, andelshavere	7.755	1
	Periodeafgrænsningsposter	1.061	1
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>8.816</b>	<b>2</b>
12	<b>Likvide midler</b> <i>1 DANSKE DANS</i>	<b>106.913</b>	<b>113</b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>115.729</b>	<b>115</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>5.103.838</b>	<b>5.103</b>



**Balance, passiver**

Note	Balance pr. 31. december	2011 DKK	2010 1.000 DKK
13	Andelsindskud	992.400	992
14	Overført resultat	2.352.420	2.258
	<b>Egenkapital</b> <i>VEJEN EFD + E</i>	<b>3.344.820</b>	<b>3.250</b>
15	Reserveret til vedligeholdelse af ejendomme	0	0
	<b>Andre reserver</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Egenkapital inkl. andre reserver</b>	<b>3.344.820</b>	<b>3.250</b>
16	Prioritetsgæld	1.631.407	1.786
	Danske Bank (RD Kredit) 4321029140)	117.843	59
17	Anden gæld	9.768	8
	<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>1.759.018</b>	<b>1.853</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>5.103.838</b>	<b>5.103</b>

## Noter til resultatopgørelsen

Note	Perioden: 1. januar - 31. december 2011	2011 DKK	2010 1.000 DKK
<b>1</b>	<b>Boligafgifter</b>		
	Andelshavere, boliglejemål	214.908	230
	I alt	<u>214.908</u>	<u>230</u>
<b>2</b>	<b>Øvrige indtægter</b>		
	Godtgørelse RD Rentegodtgørelse mv.	0	55
	Nedsparingslån	100.000	100
	I alt	<u>100.000</u>	<u>155</u>
<b>3</b>	<b>Ejendomsskat og forsikringer</b>		
	Ejendomsskat	6.364	6
	Forsikringer	7.816	8
	I alt	<u>14.180</u>	<u>14</u>
<b>4</b>	<b>Vedligeholdelse</b>		
	Energimærkning	11.438	0
	Vedligeholdelse	2.270	11
	I alt	<u>13.708</u>	<u>11</u>
<b>6</b>	<b>Renholdelse</b>		
	Renovation	13.257	7
	Andel af lys vej 7/36	1.921	0
	Forbrugsafgifter	3.910	4
	I alt	<u>19.088</u>	<u>11</u>
<b>7</b>	<b>Administrationsomkostninger</b>		
	Kontorartikler mv.	629	0
	Antennebidrag	0	26
	Revision og regnskabsmæssig assistance	9.000	9
	Småanskaffelser	1.453	0
	I alt	<u>11.082</u>	<u>35</u>
<b>8</b>	<b>Øvrige foreningsomkostninger</b>		
	Kontingent	1.263	1
	Gaver og blomster	600	0
	Havedagsudgifter mv.	1.977	0
	Vurderingshonorar, vinduer	5.625	0
	I alt	<u>9.465</u>	<u>1</u>
<b>9</b>	<b>Finansielle indtægter</b>		
	Renteindtægter bank	444	0
	I alt	<u>444</u>	<u>0</u>

## Noter til resultatopgørelsen

Note	Perioden: 1. januar - 31. december 2011	2011 DKK	2010 1.000 DKK
<b>10</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>		
	Prioritetsrenter og bidrag	106.990	112
	Rentegodtgørelse	-88.121	-94
	Indeksregulering af lån	21.493	26
	Danske Bank	12.887	10
	Gebyr	540	0
	I alt	<u>53.789</u>	<u>54</u>

## Noter til balancen

Note	Balance pr. 31. december	2011 DKK	2010 1.000 DKK
<b>11</b>	<b>Ejendomme</b>		
	Anskaffelsessum 1. januar	4.988.109	4.988
	Tilgang		0
	Afgang		0
	Anskaffelsessum 31. december	<u>4.988.109</u>	<u>4.988</u>
	Opskrivning 1. januar		
	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>
<b>12</b>	<b>Likvide midler</b>		
	Danske Bank 531-00-22596	106.913	113
	I alt	<u>106.913</u>	<u>113</u>
<b>13</b>	<b>Andelsindskud</b>		
	Saldo 1. januar	992.400	992
	Tilgang	0	0
	Afgang	0	0
	I alt	<u>992.400</u>	<u>992</u>
<b>14</b>	<b>Overført resultat</b>		
	Betalte prioritetsafdrag	2.258.380	2.100
	Nedsparingslån	231.918	228
	Indeksregulering af indekslån	-100.000	-100
	Rest af årets resultat	-21.493	-26
	I alt	<u>-16.385</u>	<u>56</u>
		<u>2.352.420</u>	<u>2.258</u>

## Noter til balancen

Note	Balance pr. 31. december	2011 DKK	2010 1.000 DKK
<b>15</b>	<b>Reserveret til vedligeholdelse af ejendomme</b>		
	Saldo 1. januar	0	0
	Overført	0	0
	I alt	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>16</b>	<b>Prioritetsgæld</b>		
	BRF Kredit	867.200	1.078
	Realkredit Danmark	674.835	616
	Danske Bank 440-31-65050	89.372	92
	I alt	<u>1.631.407</u>	<u>1.786</u>
<b>17</b>	<b>Anden gæld</b>		
	Revision og regnskabsmæssig assistance	9.768	8
	I alt	<u>9.768</u>	<u>8</u>

Andelsboligforeningen  
"Pakhuset"

## Eventualposter og forpligtigelser 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.

### Andre forpligtelser:

Foreningen har ingen renteswap, finansielle instrumenter tilknyttet kreditforeningslånet.

## Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår, at andelskronen værdi fastsat i henhold til lov om andelsboligforeninger § 5 stk. 2 a. jf. vedtægternes § 14.

Andelskronen opgøres med udgangspunkt i ejendommens kontantværdi.

Note	Opgjort på baggrund af den offentlige vurdering	2011 DKK	2.011 DKK
	Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		3.344.820
	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	1.631.407	
	Prioritetsgæld, kursværdi	-1.921.839	-290.432
			4.016.279
	Værdi af indskudt andelskrone		4,05
	Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på sidste års generalforsamling)		3,92

Værdien er den lovlige max. værdi ved overdragelser i henhold til lov om andelsboligforeninger.

Bolignr.	Oprindeligt indskud	MAX VÆRDI	
St. Tv. 94	167.178	676.575	656
St. th. 96	170.733	690.962	670
1. Tv. 102	181.406	734.156	712
1. Th. 99	176.072	712.570	690
2. Tv. 64	112.045	453.450	439
2. Th. 63	113.825	460.655	446
2. Mf. 40	71.141	287.911	279
<b>I alt</b>	<b>992.400</b>	<b>4.016.279</b>	<b>3.892</b>

## Beregning af andelsværdi

---

### Fastsættelse af maksimalprisen ved salg af andelsboliger

---

I december måned 2011 er afsagt en Vestre Landsrets dom vedrørende maksimalprisen ved salg af andelsboliger. Ved salg af andelsbolig må prisen ikke fastsættes højere end den lovbestemte maksimalpris. Jf. Andelsboligforeningslovens § 5 stk. 1

Det følger af lovens ordlyd, at maksimalprisen skal opgøres på handelstidspunktet. **Det har været sædvanlig praksis**, at værdien fastsættes på den årlige generalforsamling, og at denne værdi herefter i salgssituationer er gældende, indtil den næste generalforsamling har besluttet ny værdi af andelskronen.

Venstres Landsrets afgør, at andelsforeningen i en salgssituation af andel har pligt til at regulere maksimalprisen, hvis der påstår **væsentlige udsving i andelskronens værdi** mellem de to generalforsamlinger. Hvis der konstateres værdifald som følge af ændret værdi af ejendommen, ændring af værdi af gælden i andelsboligforeninger eller som en kombination af begge forhold, skal der ske ændring, såfremt det er væsentligt. Ændring af værdi af gælden i ejendommen kan forøges eller falde afhængig af ændringen i renteswap aftalen.