

HL 804



Dansk Revision Korsør
godkendt revisionsaktieselskab
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: DK 29 91 98 01
Bank: 2204 7558 952 975

**Andelsboligforeningen
"Pakhuset"
CVR nr. 29 45 57 87**

Årsregnskab 2012

Godkendt på foreningens generalforsamling den / 2013

Dirigent:

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger

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

Påtegninger

Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning	5

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
Eventualposter og forpligtelser mv.	15

Beregning af andelsværdi

Beregning af andelsværdi	16
--------------------------	----

Andelsboligforeningen
"Pakhuset"

Foreningsoplysninger

Forening

Andelsboligforeningen
"Pakhuset"

Adresse
Pakhusstræde 1
4220 Korsør

Regnskabsperiode: 1. januar 2012 – 31. december 2012
CVR nr. 29 45 73 87

Formål

At eje og administrere ejendommen "Pakhuset".

Bestyrelse

Martin Johansson, formand
Preben Müller, næstformand
Tina Rahr

Pengeinstitut

Danske Bank

Revision

Dansk Revision Korsør
Godkendt Revisionsaktieselskab
Jens Baggesensgade 35
4220 Korsør

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for
Andelsboligforeningen "Pakhuset".

foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31.
december 2012.

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 2012 samt af

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens god-
kendelse.

Korsør, den 2013

Bestyrelsen

Martin Johansson, formand

Preben Müller, næstformand

Tina Rahr

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen "Pakhuset"

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen "Pakhuset" for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar for 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, at årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

Korsør, 15. februar 2013

Dansk Revision Korsør

Godkendt Revisionsaktieselskab


Christian Fuglsbjerg
Registreret revisor

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens 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 virksomhedens 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen "Pakhuset" er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens 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 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.

Skat af årets resultat

Andelsboligforeningen er som udgangspunkt ikke skattepligtig.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", fx reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække de faste udgifter.

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 jævnfør "Vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven" fra Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, december 2010.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

Anvendt regnskabspraksis

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse 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 2012	Budget		Budget	
		2012 DKK	2012 1.000 DKK	2011 1.000 DKK	2013 1.000 DKK
1	Boligafgifter	215.616	215	215	216
2	Øvrige indtægter	100.260	100	100	100
	Indtægter	315.876	315	315	316
3	Ejendomsskat og forsikringer	14.628	16	14	16
4	Vedligeholdelse	16.319	15	13	16
6	Renholdelse	17.319	20	19	20
7	Administrationsomkostninger	14.762	12	11	12
8	Øvrige foreningsomkostninger	43.288	10	9	12
	Omkostninger	106.316	73	66	76
	Resultat før finansielle poster	209.560	242	249	240
9	Finansielle indtægter	177	1	1	1
10	Finansielle omkostninger	-57.357	-58	-54	-58
	Resultat før skat	152.380	185	196	183
	Skat af årets resultat	0	0	0	0
	Årets resultat	152.380	185	196	183
	Forslag til resultatdisponering: Overført til reserve for vedligeholdelse af ejendommen	0	0	0	0
		0	0	0	0
	Betalte prioritetsafdrag	233.720	235	229	240
	Indeksregulering af indeksslån	-20.359	-17	-21	-17
	Overført restandel af årets resultat	-60.981	-33	-12	-40
		152.380	185	196	183
	Disponeret i alt	152.380	185	196	183

Balance, aktiver

Note	Balance pr. 31. december	2012 DKK	2011 1.000 DKK
11	Ejendomme	4.988.109	4.988
	Materielle anlægsaktiver	4.988.109	4.988
	Anlægsaktiver	4.988.109	4.988
	Restance, andelshavere	0	8
	Periodeafgrænsningsposter	966	1
	Tilgodehavender	966	9
12	Likvide midler	73.872	107
	Omsætningsaktiver	74.838	116
	Aktiver i alt	5.062.947	5.104

Balance, passiver

Note	Balance pr. 31. december	2012 DKK	2011 1.000 DKK
13	Andelsindskud	992.400	992
14	Overført resultat	2.404.800	2.353
	Egenkapital	3.397.200	3.345
15	Reserveret til vedligeholdelse af ejendomme	0	0
	Andre reserver	0	0
	Egenkapital inkl. andre reserver	3.397.200	3.345
16	Prioritetsgæld	1.534.491	1.631
	Danske Bank (RD Kredit) 4321029140)	121.004	118
17	Anden gæld	10.252	10
	Gældsforpligtelser	1.665.747	1.759
	Passiver i alt	5.062.947	5.104

Noter til resultatopgørelsen

Note	Perioden: 1. januar - 31. december 2012	2012 DKK	2011 1.000 DKK
1	Boligafgifter		
	Andelshavere, boliglejemål	215.616	215
	I alt	<u>215.616</u>	<u>215</u>
2	Øvrige indtægter		
	Andre indtægter	260	0
	Nedsparingslån	100.000	100
	I alt	<u>100.260</u>	<u>100</u>
3	Ejendomsskat og forsikringer		
	Ejendomsskat	6.638	6
	Forsikringer	7.990	8
	I alt	<u>14.628</u>	<u>14</u>
4	Vedligeholdelse		
	Energimærkning	0	11
	Vedligeholdelse	16.319	2
	I alt	<u>16.319</u>	<u>13</u>
6	Renholdelse		
	Renovation	13.776	13
	Andel af lys vej 7/36	0	2
	Forbrugsafgifter	3.543	4
	I alt	<u>17.319</u>	<u>19</u>
7	Administrationsomkostninger		
	Kontorartikler mv.	125	1
	Revision og regnskabsmæssig assistance	8.717	9
	Andet revisorassistance	5.445	0
	Småanskaffelser	475	1
	I alt	<u>14.762</u>	<u>11</u>
8	Øvrige foreningsomkostninger		
	Kontingent	1.384	1
	Gaver og blomster	0	1
	Havedagsudgifter mv.	1.073	2
	Renovation udendørs arealer	40.831	0
	Vurderingshonorar, vinduer	0	5
	I alt	<u>43.288</u>	<u>9</u>

Noter til resultatopgørelsen

Note	Perioden: 1. januar - 31. december 2012	2012 DKK	2011 1.000 DKK
9	Finansielle indtægter		
	Renteindtægter bank	177	1
	I alt	<u>177</u>	<u>1</u>
10	Finansielle omkostninger		
	Prioritetsrenter og bidrag	103.094	107
	Rentegodtgørelse	-82.308	-88
	Indeksregulering af lån	20.359	21
	Danske Bank	15.152	13
	Gebyr	1.060	1
	I alt	<u>57.357</u>	<u>54</u>

Noter til balancen

Note	Balance pr. 31. december	2012 DKK	2011 1.000 DKK
11	Ejendomme		
	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>
12	Likvide midler		
	Danske Bank 531-00-22596	73.872	107
	I alt	<u>73.872</u>	<u>107</u>
13	Andelsindskud		
	Saldo 1. januar	992.400	992
	Tilgang	0	0
	Afgang	0	0
	I alt	<u>992.400</u>	<u>992</u>
14	Overført resultat		
	Betalte prioritetsafdrag	2.352.420	2.258
	Nedsparingslån	233.720	232
	Indeksregulering af indeksslån	-100.000	-100
	Rest af årets resultat	-20.359	-21
	I alt	<u>-60.981</u>	<u>-16</u>
		<u>2.404.800</u>	<u>2.353</u>

Noter til balancen

Note	Balance pr. 31. december	2012 DKK	2011 1.000 DKK
15	Reserveret til vedligeholdelse af ejendomme		
	Saldo 1. januar	0	0
	Overført	0	0
	I alt	<u>0</u>	<u>0</u>
16	Prioritetsgæld		
	BRF Kredit	653.839	867
	Realkredit Danmark	792.992	675
	Danske Bank 440-31-65050	87.660	89
	I alt	<u>1.534.491</u>	<u>1.631</u>
17	Anden gæld		
	Mellemregning andelshavere	1.752	0
	Revision og regnskabsmæssig assistance	8.500	10
	I alt	<u>10.252</u>	<u>10</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.

Til sikkerhed for transport i rateudbetalinger fra ratelån, pant nr. 2214.5894 stort kr. 1.480.000 med pant i ejendommen.

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.

Andelsboligforeningen
"Pakhuset"

Beregning af andelsværdi

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

Andelskronen opgøres med udgangspunkt i ejendommens ejendomsvurdering.

Note	Opgjort på baggrund af den offentlige vurdering	2012 DKK	2.012 DKK
	Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		3.397.200
	Ejendommens offentlige vurdering	5.350.000	
	Ejendommens regnskabsmæssige værdi	-4.988.109	361.891
	Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	1.534.491	
	Prioritetsgæld, kursværdi	-1.657.008	-122.517
			<u>3.636.574</u>
	Værdi af indskudt andelskrone		<u>3,66</u>
	Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på sidste års generalforsamling)		<u>4,05</u>

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

Bolignr.	Oprindeligt indskud		
St. Tv. 94	167.178	612.611	676
St. th. 96	170.733	625.638	691
1. Tv. 102	181.406	664.748	734
1. Th. 99	176.072	645.202	712
2. Tv. 64	112.045	410.580	453
2. Th. 63	113.825	417.104	460
2. Mf. 40	71.141	260.691	288
I alt	992.400	3.636.574	4.016

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 ejendomsvurdering.

Note	Opgjort på baggrund af den offentlige vurdering	2012 DKK	2.012 DKK
	Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		3.397.200
	Ejendommens offentlige vurdering	5.950.000	
	Ejendommens regnskabsmæssige værdi	-4.988.109	961.891
	Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	1.534.491	
	Prioritetsgæld, kursværdi	-1.657.008	-122.517
			<u>4.236.574</u>
	Værdi af indskudt andelskrone		<u>4,27</u>
	Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på sidste års generalforsamling)		<u>4,05</u>

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

Bolignr.	Oprindeligt indskud		
St. Tv. 94	167.178	713.686	676
St. th. 96	170.733	728.862	691
1. Tv. 102	181.406	774.426	734
1. Th. 99	176.072	751.655	712
2. Tv. 64	112.045	478.322	453
2. Th. 63	113.825	485.921	460
2. Mf. 40	71.141	303.702	288
I alt	992.400	4.236.574	4.016

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.