

VERSION 3

12/15/13

DIELS & CO
DIN INNOVATIVE REGNSKABSPARTNER

ANDELSBOLIGFORENINGEN
"Pakhuset"

Årsregnskab

for perioden

1. januar 2013 - 31. december 2013

CVR NR. 29 45 73 87

Godkendt på foreningens generalforsamling den / 2014

Dirigent:

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	2
Bestyrelsespåtegning	3
Revisorpåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	6
<i>Resultatopgørelse for året 2013</i>	8
<i>Balance pr. 31. december 2013</i>	9
Noter til årsregnskabet	11

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningsnavn:	Andelsboligforeningen "Pakhuset"
Adresse:	Pakhusstræde 1 4220 Korsør
Regnskabsperiode:	1. januar 2013 – 31. december 2013
Formål:	At eje og administrere ejendommen "Pakhuset"
Bestyrelse:	Martin Johansson, Formand Preben Müller, Næstformand Tina Rahr, <i>Bestyrelsesmedlem</i>
Pengeinstitut:	Danske Bank
Revisor:	Diels & Co Norvangen 3D, 2 sal, Indgang B 4220 Korsør

BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen "Pakhuset".

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Korsør, den / 2014

Bestyrelsen:

Martin Johansson
Formand

Preben Müller
Næstformand

Tina Rahr
Bestyrelsesmedlem

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen "Pakhuset"

Jeg har efter aftale ^{Review} udført gennemgang af årsrapporten for Andelsboligforeningen "Pakhuset" for regnskabsåret 1. januar 2013 til 31. december 2013, der aflægges efter årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Foreningens bestyrelse har ansvaret for udarbejdelse af årsrapporten. Mit ansvar er på grundlag af min gennemgang at udtrykke en konklusion om årsrapporten.

Den udførte gennemgang

Jeg har ^{Review} udført gennemgangen i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at jeg tilrettelægger og udfører gennemgangen med henblik på at opnå moderat grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation. En gennemgang er begrænset til først og fremmest at omfatte forespørgsler til foreningens bestyrelse samt analyser af regnskabstal og giver derfor mindre sikkerhed end en revision. Jeg har ikke udført revision og udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsrapporten.

Konklusion

Ved ^{Review} den udførte gennemgang er jeg ikke blevet bekendt med forhold, der afkræfter, at årsrapporten giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 til 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Korsør, den 24. marts 2014

DIELS&Co

Jørn Dirksen HD-R
Cand. Merc. Aud.

*Jørn Dirksen
Jørn Dirksen
Jørn Dirksen*

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningens "Pakhuset" for året 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS fortsat

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponeringen indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag til overførsel til "Andre reserver", fx reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på for 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 medlemmernes andelsindskud.

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

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes 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 gældsforpligtigelser

Øvrige gældsforpligtigelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Andelsværdi

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS fortsat

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

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2013

Note	2013		Budget 2013		2012		Budget 2014		
	DKK		t.kr		t.kr		t.kr		
1	Boligafgifter	215.616	216		215		216		
2	Øvrige indtægter	100.000	100		100		100		
	Indtægter	kr. 315.616	t.kr 316		kr. 315		t.kr. 316		
3	Ejendomsskat og forsikringer	14.822	16		14		16		
4	Vedligeholdelse	15.119	16		16		16		
5	Renholdelse	19.249	20		17		20		
6	Administrationsomkostninger	9.271	12		15		12		
7	Øvrige foreningsomkostninger	2.970	12		43		12		
	Omkostninger	kr. 61.431	t.kr 76		kr. 105		t.kr. 76		
	Resultat før finansielle poster	254.185	240		210		240		
8	Finansielle indtægter	85	1		0		1		
9	Finansielle omkostninger	kr. -24.661	t.kr. -58		kr. -57		t.kr. -25		
	Resultat før skat	kr. 229.609	t.kr 183		kr. 153		t.kr. 216		
	Skat af årets resultat	kr. 0	t.kr. 0		kr. 0		t.kr. 0		
	Årets resultat	kr. 229.609	t.kr 183		kr. 153		t.kr. 216		
	Forslag til resultatdisponering:								
	Overført til reserve for vedligeholdelse af ejendommen	0	0		0		0		
		0	0		0		0		
	Betalte prioritetsafdrag	234.860	240		233		240		
	Indeksregulering af indeksslån	8.929	-17		-20		-17		
	Ovf restandel af årets resultat	- 14.180	-40		-61		30 - 7		
		229.609	183		152		183	<i>216</i>	
	0. +								
	234,860. +								
	8,929. +								
	14,180. -								
	229,609. ✕								

BALANCE PR. 31. december 2013

Note	Aktiver		31.12.2012 (t.kr.)
	Anlægsaktiver		
10	Ejendomme	<u>4.988.109</u>	<u>4.988</u>
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>kr. 4.988.109</u>	<u>t.kr. 4.988</u>
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>kr. 4.988.109</u>	<u>t.kr. 4.988</u>
	Omsætningsaktiver		
	Restance, andelshavere	0	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>878</u>	<u>1</u>
	TILGODEHAVENDER	<u>kr. 878</u>	<u>t.kr. 1</u>
11	LIKVIDE MIDLER	<u>kr. 73.998</u>	<u>t.kr. 74</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>kr. 74.876</u>	<u>t.kr. 75</u>
	AKTIVER I ALT	<u>kr. 5.062.985</u>	<u>t.kr. 5.063</u>

BALANCE PR. 31. december 2013

		Passiver	
Note		31.12.2012 (t.kr.)	
12	Andelsindskud	992.400	992
13	Overført resultat	2.493.728	2.405
	EGENKAPITAL	kr. 3.486.128	t.kr. 3.397
14	Reserveret til vedligeholdelse af ejendomme	20.000	0
	Andre reserver	kr. 20.000	t.kr. 0
	Egenkapital inkl. andre reserver	kr. 3.506.128	t.kr. 3.397
15	<i>Prioritetsgæld</i>	1.430.796	1.535
	Danske Bank ((RD Kredit) 4321029140)	119.186	121
16	Anden gæld	6.875	10
	GÆLDSFORPLIGTELSER	kr. 1.556.857	t.kr. 1.666
	PASSIVER I ALT	kr. 5.062.985	t.kr. 5.063

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

		2012 (t.kr.)
Note 1	Boligafgifter	
	Andelshavere, boliglejemål	215.616
		<u>215</u>
	BOLIGUDGIFTER I ALT	kr. 215.616
		t.kr. 215
Note 2	Øvrige indtægter	
	Andre indtægter	0
	Nedsparingslån	100.000
		<u>100</u>
	ØVRIGE INDTÆGTER I ALT	kr. 100.000
		t.kr. 100
Note 3	Ejendomsskat og forsikringer	
	Ejendomsskat	6.718
	Forsikringer	8.104
		<u>6</u>
		<u>8</u>
	EJENDOMSSKAT OG FORSIKRINGER I ALT	kr. 14.822
		t.kr. 14
Note 4	Vedligeholdelse	
	Energimærkning	0
	Vedligeholdelse	15.119
		<u>0</u>
		<u>16</u>
	VEDLIGEHODELSE I ALT	kr. 15.119
		t.kr. 16
Note 5	Renholdelse	
	Renovation	13.787
	Andel af lys vej 7/36	1.852
	Forbrugsafgifter	3.610
		<u>14</u>
		<u>0</u>
		<u>3</u>
	RENHOLDELSE I ALT	kr. 19.249
		t.kr. 17

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

		2012 (t.kr.)	
Note 6	Administrationsomkostninger		
	Kontorartikler mv.	1.896	0
	Revision og regnskabsmæssig assistance	7.375	9
	Andet revisorassistance	0	5
	Småanskaffelser	0	1
	ADMINISTRATIONSOM- KOSTNINGER I ALT	kr. 9.271	t.kr. 15
Note 7	Øvrige foreningsomkostninger		
	Kontingent	0	1
	Gaver og blomster	0	0
	Havedagsudgifter mv.	0	1
	Renovation udendørs arealer	2.970	41
	Vurderingshonorar, vinduer	0	0
	ØVRIGE FORENINGSOM- KOSTNINGER I ALT	kr. 2.970	t.kr. 43
Note 8	Finansielle indtægter		
	Renteindtægter bank	85	0
	FINANSIELLE INDTÆGTER I ALT	kr. 85	t.kr. 0
Note 9	Finansielle omkostninger		(t.kr.)
	Prioritetsrenter og bidrag	94.529	103
	Rentegodtgørelse	-75.914	-82
	Indeksregulering af lån	-8.929	20
	Danske Bank	14.975	15
	Gebyr	0	1
	FINANSIELLE OMKOST- NINGER I ALT	kr. 24.661	t.kr. 57

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

Note 10 Ejendomme		0 (t.kr.)
Anskaffelsessum 1. januar	4.988.109	4.988
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Anskaffelsessum 31. december	<u>kr. 4.988.109</u>	<u>t.kr. 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>

Note 11 Likvide midler

Danske Bank 531-00-22596	<u>73.998</u>	<u>74</u>
LIKVIDE MIDLER I ALT	<u><u>kr. 73.998</u></u>	<u><u>t.kr. 74</u></u>

Note 12 Andelsindskud

Saldo 1. januar	992.400	992
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
ANDELSINDSKUD I ALT	<u><u>992.400</u></u>	<u><u>992</u></u>

Note 13 Overført resultat

<i>Primo</i>	k 2.404.800	2.352
Betalte prioritetsafdrag	k 234.860	234
Nedsparingslån	D -100.000	-100
Indeksregulering af indeksslån	k 8.929	-20
Overført til vedligehold	D -20.000	0
Rest af årets resultat -14.180 iflg. resultatopgørelse	D -34.861	-61
OVERFØRT RESULTAT I ALT	<u><u>2.493.728</u></u>	<u><u>2.405</u></u>

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

	2013	2012
Note 14 Reserveret til vedligeholdelse af ejendomme		
Saldo 1. januar	0	0
Overført	20.000	0
RESERVERET TIL VEDLIGE- HOLDELSE AF EJENDOM- ME I ALT	20.000	0

Note 15 Prioritetsgæld

BRF Kredit	- 222.952	431.048	654
Realkredit Danmark	+ 120.674	913.674	793
Danske Bank 440-31-65050	- 1926	86.074	88
PRIORITETSGÆLD I ALT	104.204	1.430.796	1.535

Note 16 Anden gæld

Mellemregning andelshavere	0	2
Revision og regnskabsmæssig assistance	6.875	8
ANDEN GÆLD I ALT	6.875	10

Beregning af andelsværdi 2013

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

Andelskronen opgøres med udgangspunkt i ejendommens ejendomsvurdering.

Note	2013 DKK	2013 DKK
Opgjort på baggrund af den offentlige vurdering		
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		3.397.200 (2012) 3.486.128 (2013)
Ejendommens offentlige vurdering	5.950.000	
Ejendommens regnskabsmæssige værdi	-4.988.109	961.891 ✓
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	1.430.796 ✓	
Prioritetsgæld, kursværdi	-1.460.352	-29.556
		4.418.463 4.329.535
Værdi af indskudt andelskrone		4,36 4,45
Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på sidste års generalforsamling)		3,66 ok ?

Værdien af den lovlig max værdi ved overdragelser i henhold til lov om andelsboligforeninger.

Bolig nr.	Oprindeligt indskud	2013	2012
St. Tv. 94	167.178 ✓	2	726.521 2
St. Th. 96	170.733 ✓	.	741.970 2
1. Tv. 102	181.406 ✓	2	788.353 2
1. Th. 99	176.072 ✓	.	765.172 2
2. Tv. 64	112.045 ? 113.825 ?	2	494.660 2
2. Th. 63	113.825 ? 112.045 ?	.	486.924 2
2. Mf. 40	71.141 ? 75.000 ?	2	325.934 2
I alt	996.259 2	.	4.329.535

992.400
iflg. note 12

Se 2010 regnskab

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 andelsbolig. 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 næste generalforsamling har besluttet ny værdi af andelskronen.

Vestre Landsret afgør, at andelsboligforeningen 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 væridfald som følge af ændret værdi af ejendommen, ændring af værdi af gælden i andelsboligforeningener 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 ændring i renteswap aftalen.

Opgørelse af særlige noteoplysninger til regnskabet for 2013

Oplysning B

	Antal	BBR m ²
Andelsboliger	7	558,00
Erhvervsandele	0	0,00
Boliglejemål	0	0,00
Erhvervslejemål	0	0,00
Øvrige lejemål, kældre garager m.v.	0	0,00
I alt	7	558,00

Oplysning F

Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	Kr.	pr. m ²
	4.988.109	8.939,26
Generalforsamlingsbestemte reserver	20.000	35,84

Reserver i procent af ejendomsværdi	0,40
-------------------------------------	------

Oplysning H

	kr.	Pr. m ² pr. år
Boligafgift	215.616	386,41
Erhvervslejeindtægter	0	0,00
Boliglejeindtægter	0	0,00

Oplysning I

	Forrige år	Sidste år	I år
Årets overskud før afdrag i kroner	196.000	153.000	229.609
Årets overskud før afdrag pr. m ²	351,25	274,19	411,49

	Kr.	Pr. m ²
Andelsværdi	4.236.574	7.592,43
Gæld - omsætningsaktiver	-1.481.981	-2.655,88
Teknisk andelsværdi		4.936,55

Oplysning M

Kroner	Forrige år	Sidste år	I år
Vedligeholdelse, løbende	13.000	16.000	15.119
Vedligeholdelse, genopretning	0	0	0
Vedligeholdelse i alt	13.000	16.000	15.119

Pr. m ²	Forrige år	Sidste år	I år
Vedligeholdelse, løbende	23,30	28,67	27,09
Vedligeholdelse, genopretning	0,00	0,00	0,00
Vedligeholdelse i alt	23,30	28,67	27,09

Oplysning P

Regnskabsmæssig værdi af ejendommen	4.988.109
Gæld i alt	1.556.857
Friværdi i procent	68,79

Oplysning R

Oplysning R	Forrige år	Sidste år	I år
Årets afdrag i kroner	232.000	234.000	234.860

Årets afdrag pr. m ²	415,77	419,35	420,90
---------------------------------	--------	--------	--------