

ÅRSREGNSKAB 2014



Årsregnskabet er fremlagt
og godkendt på foreningens
generalforsamling

den 29 / 4 - 2015


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

FORENINGSOPLYSNINGER

Andelsboligforeningen "Pakhuset"**Beliggende:**

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

Bestyrelse:

Martin Johansson
Preben Müller
Tina Rahr

Regnskabsassistance:

Revisionsfirmaet Svendsen ApS
Registreret Revisionsvirksomhed
Nygade 13
4220 Korsør

Revision:

Martin Johansson
Preben Müller

BESTYRELSENS PÅTEGNING

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 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.

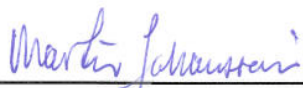
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 til 31. december 2014.

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 14. april 2015

Bestyrelsen:



Martin Johansson
(formand)



Preben Müller
(næstformand)



Tina Rahr

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 2014 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. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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 14. april 2015

Revisionsfirmaet Svendsen ApS
Registreret Revisionsvirksomhed



Ivan Svendsen
revisor

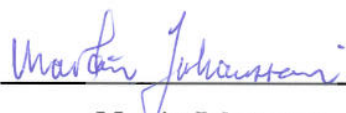
REVISORS PÅTEGNING

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen "Pakhuset" for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, 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 14. april 2015



Martin Johansson



Preben Müller

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, 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 efter bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013, jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jævnfør lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber (andelsboligforeningsloven) § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5 stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er udarbejdet og opstillet efter Erhvervsstyrelsens vejledning af februar 2014 om regnskaber for andelsboligforeninger, der aflægges 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 16 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboligforeninger.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 15. Andelsværdien er opgjort i henhold til andelsboligforeningsloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

RESULTATOPGØRELSE FOR 2014

<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Indtæger</u>		
1 Boligafgift	215.616	215.616
Nedsparingslån	50.000	100.000
Opsamlet restfinansieringsbeløb	7.842	0
Indtægter ialt	273.458	315.616
<u>Driftsudgifter</u>		
Ejendomsskat	7.071	6.718
Ejendomsforsikring	10.133	8.104
Renovation	12.284	13.787
El og andel gadebelysning	5.622	5.462
2 Renovering ejendomme	774.834	0
3 Vedligeholdelse ejendomme	17.717	18.089
4 Administrationsomkostninger	11.536	9.271
5 Øvrige foreningsomkostninger	2.130	0
Omkostninger ialt	841.327	61.431
Resultat før finansielle poster	-567.869	254.185
Finansielle indtægter	0	85
6 Finansielle omkostninger	-115.226	-24.661
Finansielle poster, netto	-115.226	-24.576
ÅRETS RESULTAT	-683.095	229.609
<u>Forslag til resultatdisponering</u>		
Overført til henlæggelse til vedligeholdelse	0	0
Indeksregulering af indeksslån	3.152	8.929
Årets afdrag på prioritetsgæld	255.532	234.860
Overført resultat	-941.779	-14.180
Disponeret ialt	-683.095	229.609

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2014

AKTIVER

<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Anlægsaktiver</u>		
7 Ejendom.....	4.988.109	4.988.109
Anlægsaktiver ialt	4.988.109	4.988.109
<u>Omsætningsaktiver</u>		
<u>Tilgodehavender</u>		
Periodeafgrænsningsposter	0	878
Tilgodehavender ialt	0	878
<u>Likvide beholdninger</u>		
8 Likvide beholdninger.....	377.280	73.998
Likvide beholdninger ialt	377.280	73.998
Omsætningsaktiver ialt	377.280	74.876
AKTIVER IALT	5.365.389	5.062.985

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2014

PASSIVER

<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Egenkapital</u>		
9 Andelsindskud	992.400	992.400
10 Overført resultat	1.760.633	2.493.728
Egenkapital ialt før andre reserver	2.753.033	3.486.128
<u>Andre reserver</u>		
11 Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	20.000	20.000
Andre reserver ialt	20.000	20.000
Egenkapital ialt	2.773.033	3.506.128
<u>Gæld</u>		
Forudbetalt boligafgift	3.686	0
12 Prioritetsgæld	2.578.670	1.344.722
Danske Bank, boliglån 440-31-65050	0	86.074
Danske Bank, 4321029140	0	119.186
13 Skyldige omkostninger	10.000	6.875
Gæld ialt	2.592.356	1.556.857
PASSIVER IALT	5.365.389	5.062.985

- 14 Offentlig støtte
 15 Beregning af andelsværdi
 16 Nøgleoplysninger

NOTER

		2014	2013
1	<u>Boligafgift</u>		
	1 andel af kr. 1.288 pr. måned	15.456	
	1 andel af kr. 2.023 pr. måned	24.276	
	1 andel af kr. 2.061 pr. måned	24.732	
	1 andel af kr. 3.027 pr. måned	36.324	
	1 andel af kr. 3.091 pr. måned	37.092	
	1 andel af kr. 3.194 pr. måned	38.328	
	1 andel af kr. 3.284 pr. måned	39.408	
	Boligafgift ialt	215.616	215.616
2	<u>Renovering af ejendomme</u>		
	Nye vinduer	332.813	
	Tømrer	390.423	
	Maler	32.500	
	Murer	19.098	
	Renovering af ejendomme ialt	774.834	0
3	<u>Vedligeholdelse ejendomme</u>		
	Udendørs- og fællesarealer	7.086	
	Nye bænke	1.494	
	Skimmeltest	7.015	
	Diverse	2.122	
	Vedligeholdelse ejendomme ialt	17.717	18.089
4	<u>Administrationsomkostninger</u>		
	Kontorartikler	40	
	Revisor	10.000	
	Gebyrer og porto	1.496	
	Administrationsomkostninger ialt	11.536	9.271
5	<u>Øvrige foreningsomkostninger</u>		
	Kontingent	1.316	
	Mødeudgifter m.v.	814	
	Øvrige foreningsomkostninger ialt	2.130	0
6	<u>Finansielle omkostninger</u>		
	Danske Bank, konto 440-31-65050	6.163	
	Danske Bank, konto 4321029140	1.341	
	BRF Kredit	3.646	
	Indeksregulering af indeksslån	3.152	
	Realkredit Danmark	20.917	
	Realkredit Danmark	38.497	
	Kurstab og låneomkostninger	41.510	
	Finansielle omkostninger ialt	115.226	24.661

NOTER

	2014	2013
7		
<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	5.950.000
8		
<u>Likvide beholdninger</u>		
Danske Bank, 531-00-22596	377.280	
Likvide beholdninger ialt	377.280	73.998
9		
<u>Andelsindskud</u>		
1 andelshaver af kr. 71.141 (2. mf.)	71.141	
1 andelshaver af kr. 112.045 (2. th.)	112.045	
1 andelshaver af kr. 113.825 (2. tv.)	113.825	
1 andelshaver af kr. 167.178 (st. tv.)	167.178	
1 andelshaver af kr. 170.733 (st. th.)	170.733	
1 andelshaver af kr. 176.072 (1. th.)	176.072	
1 andelshaver af kr. 181.406 (1. tv.)	181.406	
Andelsindskud ialt	992.400	992.400
10		
<u>Overført resultat</u>		
Saldo pr. 1. januar	2.493.728	
Årets afdrag på prioritetsgæld fra resultatdisponering ...	255.532	
Indeksregulering af indeksslån fra resultatdisponering ...	3.152	
Overført fra resultatdisponering	-941.779	
Nedsparingslån	-50.000	
Overført resultat ialt	1.760.633	2.493.728
11		
<u>Reserveret til vedligeholdelse af ejendom</u>		
Saldo pr. 1. januar	20.000	
Årets henlæggelse	0	
Anvendte henlæggelser	0	
Saldo pr. 31. december	20.000	20.000

NOTER

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
12	<u>Prioritetsgæld</u>	
	BRF Kredit, nom. kr. 3.960.000	
	Indekslån, inkonvertibelt	
	Offentlig støtte til rente	
	Kursværdi pr. 31. december kr. 252.224	198.209 431.048
	Realkredit Danmark, nom. kr. 1.032.858	
	Indfriet	0 913.674
	Realkredit Danmar, nom. kr. 2.400.000	
	Kontantlån, rente 2,9356% p.a.	
	Restløbetid 29 år 8 måneder	
	Kursværdi pr. 31. december kr. 2.361.004	2.380.461 0
	Prioritetsgæld ialt	<u>2.578.670 1.344.722</u>
13	<u>Skyldige omkostninger</u>	
	Afsat revisor	10.000 6.875
	Skyldige omkostninger ialt	<u>10.000 6.875</u>
14	<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 2014 fra Statens Administration pr. 31. december 2013	
		<u>2.879.981 2.879.981</u>
	Hertil kommer eventuelt andelsboligbidrag opgjort til . . .	<u>99.680 99.680</u>

NOTER

Pantsætninger

Gæld til realkreditinstitut på kr. 2.578.670 er sikret ved pant i grunde og bygninger. De pantsatte aktivers regnskabsmæssige værdi er kr. 4.988.109.

Ansvarsforsikring

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

NOTE

	2014	2013
15	Beregning af andelsværdi	
	Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5 stk. 2, litra C (ejendomsvurdering) samt andelsboligforeningens vedtægter.	
	Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver.	2.753.033
	Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:	
	Ejendom ifølge ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2013	5.350.000
	Ejendom, regnskabsmæssig værdi.	-4.988.109
	Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi.	2.578.670
	Prioritetsgæld, kursværdi.	-2.613.228
	Beregnet andelsværdi pr. 31. december	3.080.366
	Værdi pr. andel	
	Andelsbolig, 2. mf. (indskud kr. 71.141).	220.818
	Andelsbolig, 2. th. (indskud kr. 112.045).	347.783
	Andelsbolig, 2. tv. (indskud kr. 113.825).	353.308
	Andelsbolig, st. tv. (indskud kr. 167.178).	518.913
	Andelsbolig, st. th. (indskud kr. 170.733).	529.948
	Andelsbolig, 1. th. (indskud kr. 176.072).	546.520
	Andelsbolig, 1. tv. (indskud kr. 181.406).	563.076
	Andelsboliger (indskud kr. 992.400) ialt	3.080.366

16 Nøgleoplysninger

		31.12.14		31.12.13	31.12.12
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	7	558	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	558	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	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her</i>	<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

16 Nøgleoplysninger

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.14	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. 31.12.14	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	20.000	36

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0,37

	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. m²
H1	Boligafgift	17.968 x 12 / 558	386

16 Nøgleoplysninger

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2012 Kr. pr. m ²	2013 Kr. pr. m ²	2014 Kr. pr. m ²
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m ² de sidste tre år	351	274	-1.224

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	5.735	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.970	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3	Teknisk andelsværdi	9.705	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2012 Kr. pr. m ²	2013 Kr. pr. m ²	2014 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	29	27	32
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	1.389
M3	Vedligeholdelse i alt	29	27	1.421

	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)	48

16 Nøgleoplysninger

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2012 Kr. pr. m ²	2013 Kr. pr. m ²	2014 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	419	416	458