

ÅRSREGNSKAB 2015



Årsregnskabet er fremlagt
og godkendt på foreningens
generalforsamling

den 27 / 4 - 2016

Martin Johansen
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
Tina Rahr
Agnete Moe-Larsen

Regnskabsassistance:

Revisionsfirmaet Svendsen ApS
Nygade 13
4220 Korsør

Revision:

Martin Johansson
Tina Rahr



BESTYRELSENS PÅTEGNING

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 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.

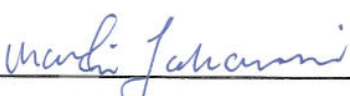
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 til 31. december 2015.

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 7. marts 2016

Bestyrelsen:



Martin Johansson
(formand)



Tina Rahr
(næstformand)



Agnete Moe-Larsen



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 2015 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.

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 7. marts 2016

Revisionsfirmaet Svendsen ApS



Ivan Svendsen
revisor



REVISORS PÅTEGNING

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen "Pakhuset" for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 7. marts 2016



Martin Johansson



Tina Rahr



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 nominel restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel 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 2015

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Indtæger		
1 Boligafgift	238.541	215.616
Nedsparingslån	0	50.000
Opsamlet restfinansieringsbeløb	0	7.842
Energitilskud	1.900	0
Indtægter ialt	240.441	273.458
Driftsudgifter		
Ejendomsskat	6.907	7.071
Ejendomsforsikring	10.002	10.133
Renovation	16.733	12.284
El og andel gadebelysning	4.879	5.622
2 Renovering ejendomme	0	774.834
3 Vedligeholdelse ejendomme	5.889	17.717
4 Administrationsomkostninger	11.446	11.536
5 Øvrige foreningsomkostninger	1.812	2.130
Omkostninger ialt	57.668	841.327
Resultat før finansielle poster	182.773	-567.869
Finansielle indtægter	0	0
6 Finansielle omkostninger	-94.660	-115.226
Finansielle poster, netto	-94.660	-115.226
ÅRETS RESULTAT	88.113	-683.095
Forslag til resultatdisponering		
Overført til henlæggelse til vedligeholdelse	40.080	0
Indeksregulering af indeksslån	1.537	3.152
Årets afdrag på prioritetsgæld	254.793	255.532
Overført resultat	-208.297	-941.779
Disponeret ialt	88.113	-683.095



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

AKTIVER

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Anlægsaktiver</u>		
7 Ejendom.....	4.988.109	4.988.109
Anlægsaktiver ialt	4.988.109	4.988.109
<u>Omsætningsaktiver</u>		
<u>Likvide beholdninger</u>		
8 Likvide beholdninger.....	218.656	377.280
Likvide beholdninger ialt	218.656	377.280
Omsætningsaktiver ialt	218.656	377.280
AKTIVER IALT	5.206.765	5.365.389



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

PASSIVER

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Egenkapital</u>		
9 Andelsindskud	992.400	992.400
10 Overført resultat	1.808.666	1.760.633
Egenkapital ialt før andre reserver	2.801.066	2.753.033
<u>Andre reserver</u>		
11 Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	60.080	20.000
Andre reserver ialt	60.080	20.000
Egenkapital ialt	2.861.146	2.773.033
<u>Gæld</u>		
Forudbetalt boligafgift	3.686	3.686
12 Prioritetsgæld	2.331.633	2.578.670
13 Skyldige omkostninger	10.300	10.000
Gæld ialt	2.345.619	2.592.356
PASSIVER IALT	5.206.765	5.365.389

- 14 Offentlig støtte
- 15 Beregning af andelsværdi
- 16 Nøgleoplysninger



NOTER

	2015	2014
1	<u>Boligafgift</u>	
	1 andel af kr. 1.424,98 pr. måned	15.456
	1 andel af kr. 2.244,34 pr. måned	24.276
	1 andel af kr. 2.279,96 pr. måned	24.732
	1 andel af kr. 3.348,69 pr. måned	36.324
	1 andel af kr. 3.419,94 pr. måned	37.092
	1 andel af kr. 3.526,82 pr. måned	38.328
	1 andel af kr. 3.633,69 pr. måned	39.408
	Boligafgift ialt	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
3	<u>Vedligeholdelse ejendomme</u>	
	Udendørs- og fællesarealer	7.086
	Nye bænke	1.494
	Skimmeltest	7.015
	Diverse	2.122
	Kloakservice	0
	VVS	0
	Leje lift	0
	Rensning tagrende	0
	Vedligeholdelse ejendomme ialt	17.717
4	<u>Administrationsomkostninger</u>	
	Kontorartikler	40
	Revisor	10.000
	Gebyrer og porto	1.496
	Administrationsomkostninger ialt	11.536
5	<u>Øvrige foreningsomkostninger</u>	
	Kontingent	1.316
	Mødeudgifter m.v.	814
	Gaver og blomster	0
	Øvrige foreningsomkostninger ialt	2.130



NOTER

	2015	2014
6		
	Finansielle omkostninger	
	Danske Bank, konto 440-31-65050	0 6.163
	Danske Bank, konto 4321029140	0 1.341
	BRF Kredit	2.807 3.646
	Indeksregulering af indeksslån	1.537 3.152
	Realkredit Danmark	60.614 20.917
	Realkredit Danmark	24.611 38.497
	Kurstab og låneomkostninger	5.091 41.510
	Finansielle omkostninger ialt	94.660 115.226
7		
	Ejendom, matr. nr. 166a Korsør Bygrunde	
	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
	Opskrivninger	
	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 5.350.000
8		
	Likvide beholdninger	
	Danske Bank, 531-00-22596	178.576 377.280
	Danske Bank, 9570-11591604	40.080 0
	Likvide beholdninger ialt	218.656 377.280
9		
	Andelsindskud	
	1 andelshaver af, kr. 71.141 (2. mf.)	71.141 71.141
	1 andelshaver af kr. 112.045 (2. th.)	112.045 112.045
	1 andelshaver af kr. 113.825 (2. tv.)	113.825 113.825
	1 andelshaver af kr. 167.178 (st. tv.)	167.178 167.178
	1 andelshaver af kr. 170.733 (st. th.)	170.733 170.733
	1 andelshaver af kr. 176.072 (1. th.)	176.072 176.072
	1 andelshaver af kr. 181.406 (1. tv.)	181.406 181.406
	Andelsindskud ialt	992.400 992.400



NOTER

	2015	2014
10	<u>Overført resultat</u>	
	1.760.633	2.493.728
	254.793	255.532
	1.537	3.152
	-208.297	-941.779
	0	-50.000
	1.808.666	1.760.633
11	<u>Reserveret til vedligeholdelse af ejendom</u>	
	20.000	20.000
	40.080	0
	0	0
	60.080	20.000
12	<u>Prioritetsgæld</u>	
	0	198.209
	0	2.380.461
	2.331.633	0
	2.331.633	2.578.670
13	<u>Skyldige omkostninger</u>	
	10.300	10.000
	10.300	10.000
14	<u>Offentlig støtte</u>	
	2.879.981	2.879.981
	99.680	99.680



NOTER

Pantsætninger

Gæld til realkreditinstitut på kr. 2.331.633 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 Trekroner forsikring/Codan. Forsikringssummens størrelse er kr. 521.500 (2015 beløb) pr. skade, dog maksimalt kr. 2.085.997 (2015 beløb) pr. forsikringsår.



NOTE

	2015	2014
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.	2.801.066	2.753.033
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Ejendom ifølge ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2014..	5.350.000	5.350.000
Ejendom, regnskabsmæssig værdi.	-4.988.109	-4.988.109
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi.	2.331.633	2.578.670
Prioritetsgæld, kursværdi.	-2.203.325	-2.613.228
Beregnet andelsværdi pr. 31. december	3.291.265	3.080.366
Værdi pr. andel		
Andelsbolig, 2. mf. (indskud kr. 71.141).	235.937	220.818
Andelsbolig, 2. th. (indskud kr. 112.045).	371.594	347.783
Andelsbolig, 2. tv. (indskud kr. 113.825).	377.497	353.308
Andelsbolig, st. tv. (indskud kr. 167.178).	554.441	518.913
Andelsbolig, st. th. (indskud kr. 170.733).	566.231	529.948
Andelsbolig, 1. th. (indskud kr. 176.072).	583.938	546.520
Andelsbolig, 1. tv. (indskud kr. 181.406).	601.627	563.076
Andelsboliger (indskud kr. 992.400) ialt	3.291.265	3.080.366



16 Nøgleoplysninger

		31.12.15		31.12.14	31.12.13
		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	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her	<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. 31.12.15 kr.	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. 31.12.15 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	60.080	108

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1,12

	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. m ²
H1	Boligafgift	19.878 x 12 / 558	427



16 Nøgleoplysninger

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2013 Kr. pr. m ²	2014 Kr. pr. m ²	2015 Kr. pr. m ²
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m ² de sidste tre år	274	-1.224	158

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	5.898	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.812	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3	Teknisk andelsværdi	9.710	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og reovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2013 Kr. pr. m ²	2014 Kr. pr. m ²	2015 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	27	32	11
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	0	1.389	0
M3	Vedligeholdelse i alt	27	1.421	11

	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)	53



16 Nøgleoplysninger

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2013 Kr. pr. m ²	2014 Kr. pr. m ²	2015 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	416	458	457

