

ÅRSREGNSKAB 2017



Årsregnskabet er fremlagt
og godkendt på foreningens
generalforsamling

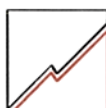
den 11 / 4 - 2018

Mads 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:

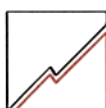
Martin Johansson
Torben Lundsted
Jens Erik Møller Jensen

Regnskabsassistance:

Revisionsfirmaet Svendsen ApS
Nygade 13
4220 Korsør

Revision:

Martin Johansson
Torben Lundsted



BESTYRELSENS PÅTEGNING

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 til 31. december 2017.

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 11. april 2018

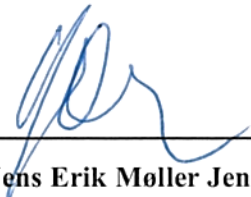
Bestyrelsen:



Martin Johansson
(formand)



Torben Lundsted
(næstformand)



Jens Erik Møller Jensen



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 2017 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.

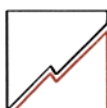
Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Korsør, den 12. marts 2018

Revisionsfirmaet Svendsen ApS



Ivan Svendsen
revisor




REVISORS PÅTEGNING

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen "Pakhuset" for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, 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.

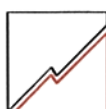
Korsør, den 11. april 2018



Martin Johansson



Torben Lundsted



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, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, 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 krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi, og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er udarbejdet og opstillet efter Erhvervsstyrelsens vejledning af februar 2015 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.

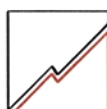
Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

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

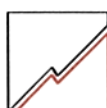
Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Nøgleoplysninger

De i note 16 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboligforeninger.

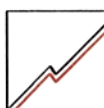
Andelsværdi

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



RESULTATOPGØRELSE FOR 2017

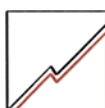
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Indtæger</u>		
1 Boligafgift	203.966	210.064
Indtægter ialt	203.966	210.064
<u>Driftsudgifter</u>		
Ejendomsskat	6.735	6.907
Ejendomsforsikring	10.316	10.135
Renovation	13.565	14.461
El og andel gadebelysning	3.872	5.162
2 Vedligeholdelse ejendomme	23.887	7.114
3 Vedligeholdelse, renovering af ejendomme	151.124	0
4 Administrationsomkostninger	11.615	11.070
5 Øvrige foreningsomkostninger	10.526	1.939
Omkostninger ialt	231.640	56.788
Resultat før finansielle poster	-27.674	153.276
Finansielle indtægter	0	0
6 Finansielle omkostninger	-76.850	-78.825
Finansielle poster, netto	-76.850	-78.825
ÅRETS RESULTAT	-104.524	74.451
<u>Forslag til resultatdisponering</u>		
Overført til henlæggelse til vedligeholdelse	20.004	20.004
Anvendt henlæggelse til vedligeholdelse	-40.764	-1.416
Årets afdrag på prioritetsgæld	58.660	57.380
Overført resultat	-142.424	-1.517
Disponeret ialt	-104.524	74.451



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

AKTIVER

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</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.	71.502	232.366
Likvide beholdninger ialt	71.502	232.366
Omsætningsaktiver ialt	71.502	232.366
 AKTIVER IALT	 5.059.611	 5.220.475

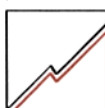


BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

PASSIVER

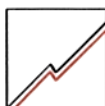
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Egenkapital</u>		
9 Andelsindskud	992.400	992.400
10 Overført resultat.	1.780.765	1.864.529
Egenkapital ialt før andre reserver	2.773.165	2.856.929
<u>Andre reserver</u>		
11 Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.	57.908	78.668
Andre reserver ialt	57.908	78.668
Egenkapital ialt	2.831.073	2.935.597
<u>Gæld</u>		
Forudbetalt boligafgift.	2.070	0
12 Prioritetsgæld.	2.215.593	2.274.253
13 Skyldige omkostninger	10.875	10.625
Gæld ialt	2.228.538	2.284.878
PASSIVER IALT	5.059.611	5.220.475

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



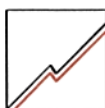
NOTER

		2017	2016
1	<u>Boligafgift</u>		
	Pakhusstrædet 1 stuen th.	35.091	36.601
	Pakhusstrædet 1 stuen tv.	34.360	35.848
	Pakhusstrædet 1 1. th.	36.188	37.732
	Pakhusstrædet 1 1. tv.	37.285	38.863
	Pakhusstrædet 1 2. th.	23.027	24.165
	Pakhusstrædet 1 2. tv.	23.394	21.360
	Pakhusstrædet 1 2. mf.	14.621	15.495
	Boligafgift ialt	203.966	210.064
2	<u>Vedligeholdelse ejendomme</u>		
	Udendørs- og fællesarealer	3.749	7.114
	Elektriker.	594	0
	VVS.	11.992	0
	Codan, selvrisiko.	3.229	0
	Småanskaffelser.	4.323	0
	Vedligeholdelse ejendomme ialt	23.887	7.114
3	<u>Vedligeholdelse, reovering af ejendomme</u>		
	Facaderenovering.	128.737	0
	Vinduespudsning efter facaderenovering	1.012	0
	Maler, udvendigt træværk	13.750	0
	Ventilation, loft	7.625	0
	Vedligeholdelse, reovering af ejendomme ialt	151.124	0
4	<u>Administrationsomkostninger</u>		
	Kontorartikler	100	0
	Revisor.	10.888	10.638
	Gebyrer og porto	627	432
	Administrationsomkostninger ialt	11.615	11.070
5	<u>Øvrige foreningsomkostninger</u>		
	Kontingent	1.358	1.344
	Kursusudgifter	0	460
	Mødeudgifter	203	0
	Gaver og blomster	0	135
	Energirapport.	8.965	0
	Øvrige foreningsomkostninger ialt	10.526	1.939
6	<u>Finansielle omkostninger</u>		
	Realkredit Danmark.	76.850	78.825
	Finansielle omkostninger ialt	76.850	78.825



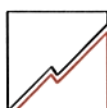
NOTER

	2017	2016
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 2016	5.350.000	5.350.000
8		
<u>Likvide beholdninger</u>		
Danske Bank, 531-00-22596	33.594	173.698
Danske Bank, 9570-11591604	37.908	58.668
Likvide beholdninger ialt	71.502	232.366
9		
<u>Andelsindskud</u>		
1 andelshaver af kr. 170.733 (st. th.)	170.733	170.733
1 andelshaver af kr. 167.178 (st. tv.)	167.178	167.178
1 andelshaver af kr. 176.072 (1. th.)	176.072	176.072
1 andelshaver af kr. 181.406 (1. tv.)	181.406	181.406
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. 71.141 (2. mf.)	71.141	71.141
Andelsindskud ialt	992.400	992.400
10		
<u>Overført resultat</u>		
Saldo pr. 1. januar	1.864.529	1.808.666
Årets afdrag på prioritetsgæld fra resultatdisponering . . .	58.660	57.380
Overført fra resultatdisponering	-142.424	-1.517
Overført resultat ialt	1.780.765	1.864.529



NOTER

		2017	2016
11	<u>Reserveret til vedligeholdelse af ejendom</u>		
	Saldo pr. 1. januar	78.668	60.080
	Årets henlæggelse	20.004	20.004
	Anvendte henlæggelser	-40.764	-1.416
	Saldo pr. 31. december	57.908	78.668
12	<u>Prioritetsgæld</u>		
	Realkredit Danmark, nom. 2.374.000		
	Kontantlån, rente 2,212% p.a.		
	Restløbetid 27 år 3 måneder		
	Kursværdi pr. 31. december 2.274.321	2.215.593	2.274.253
	Prioritetsgæld ialt	2.215.593	2.274.253
13	<u>Skyldige omkostninger</u>		
	Afsat revisor	10.875	10.625
	Skyldige omkostninger ialt	10.875	10.625
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 2015 fra Statens Administration pr. 31. december 2014	2.879.981	2.879.981
	Hertil kommer eventuelt andelsboligbidrag opgjort til . . .	99.680	99.680



NOTER

Pantsætninger

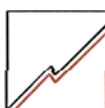
Gæld til realkreditinstitut på kr. 2.215.593 er sikret ved pant i grunde og bygninger. De pantsatte aktivers regnskabsmæssige værdi er kr. 4.988.109.

Hæftelsesforhold

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

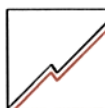
Besyrelsesansvarsforsikring

I henhold til andelsboligforeningens vedtægter § 31 har andelsboligforeningen tegnet *bestyrelsesansvarsforsikring* med en total forsikringssum på kr. 546.344 pr. skade, dog maksimalt kr. 2.185.375 pr. forsikringsår.



NOTE

	2017	2016
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.	2.773.165	2.856.929
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Ejendom ifølge ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016. .	5.350.000	5.350.000
Ejendom, regnskabsmæssig værdi.	-4.988.109	-4.988.109
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi.	2.215.593	2.274.253
Prioritetsgæld, kursværdi.	-2.274.321	-2.276.722
Beregnet andelsværdi pr. 31. december	3.076.328	3.216.351
Værdi pr. andel		
Andelsbolig, st. th. (indskud kr. 170.733)	529.253	553.342
Andelsbolig, st. tv. (indskud kr. 167.178)	518.233	541.821
Andelsbolig, 1. th. (indskud kr. 176.072)	545.803	570.646
Andelsbolig, 1. tv. (indskud kr. 181.406)	562.338	587.934
Andelsbolig, 2. th. (indskud kr. 112.045)	347.327	363.136
Andelsbolig, 2. tv. (indskud kr. 113.825)	352.845	368.905
Andelsbolig, 2. mf. (indskud kr. 71.141)	220.529	230.567
Andelsboliger (indskud kr. 992.400) ialt	3.076.328	3.216.351



16 Nøgleoplysninger

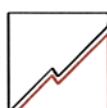
		31.12.17		31.12.16	31.12.15
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	7	558	558	558
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kælder, garager mv.)	0	0	0	0
B6	I alt	7	558	558	558

	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

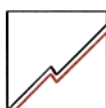
	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.17 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	5.350.000	9.588

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.17 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	57.908	104

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1,08

	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	17.998 x 12 /558	387



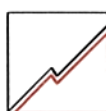
16 Nøgleoplysninger

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2015 Kr. pr. m ²	2016 Kr. pr. m ²	2017 Kr. pr. m ²
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m ² de sidste tre år	158	133	-187

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	5.513	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.866	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3	Teknisk andelsværdi	9.379	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2015 Kr. pr. m ²	2016 Kr. pr. m ²	2017 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	11	13	43
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	271
M3	Vedligeholdelse i alt	11	13	314

	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)	55



16 Nøgleoplysninger

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2015 Kr. pr. m ²	2016 Kr. pr. m ²	2017 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	457	103	105

