



Registreret revisor FRR
BENDT NIELSEN

Halsskovvej 27' • 4220 Korsør
Telefon 58 35 03 58
Fax 58 35 03 58
Giro 1 12 61 72

Andelsboligforeningen "Pakhuset"

Pakhusstræde 1

4220 Korsør

Regnskab for året 2002

12. regnskabsår

Andelsboligforeningen "Pakhuset", Pakhusstræde 1, 4220 Korsør

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER 2002

<u>Indtægter</u>		<u>Budget</u>
Boligafgift	277.734,48	277.740
Andre indtægter	9.968,00	9.968
Renter på bankkonto	<u>2.344,12</u>	<u>3.000</u>
	290.046,60	<u>290.708</u>
<u>Udgifter</u>		
Prioritetsrenter	6.852,48	6.903
Ejendomsskatter	18.027,45	18.027
Forsikring	9.400,25	8.225
Revisor	5.750,00	5.000
El og vand	1.661,62	1.600
Antenneforening	9.240,00	9.240
ABF	929,25	2.024
Vedligeholdelse	56.873,88	30.000
Kontorartikler	187,90	300
Rengøringsmidler	43,00	300
Andre udgifter	563,50	500
Småanskaffelser	<u>372,20</u>	<u>1.500</u>
Udgifter i alt	<u>109.901,53</u>	<u>83.619</u>
Driftsoverskud	180.145,07	207.089
Anvendt til afdrag BRF	<u>207.216,66</u>	<u>208.453</u>
Underskud 2002	- <u>27.071,59</u>	- <u>1.364</u>

Note:

Balance pr. 31. december 2002

Aktiver

1. Ejendommens værdikonto			
Anskaffelsessum den 1. marts 1991	4.950.020,00		
Telefonanlæg	15.382,15		
Haveanlæg	<u>22.706,95</u>	4.988.109,10	
2. Periodeafgrænsningsposter		1.458,75	
Likvider			
BG-bank 531-00-22596		<u>5.028,04</u>	
Aktiver i alt			<u>4.994.595,89</u>

Passiver

3. Prioritetsgæld			
Tinglyst hovedstol 1991	3.960.000,00		
Indexregulering pr. 1/1 2002	761.297,55		
Indexregulering 2002	<u>47.376,59</u>	808.674,14	
Afdrag pr. 1/1 2002	2.068.401,15		
Afdrag 2002	<u>207.216,66</u>	<u>2.275.617,81</u>	2.493.056,33
4. Skyldige omkostninger			<u>5.750,00</u>
Fremmedkapital i alt			<u>2.498.806,33</u>
Egenkapitalen andrager herefter:			
Aktiver i alt			4.994.595,89
Fremmedkapital i alt			<u>2.498.806,33</u>
Egenkapital			<u>2.495.789,56</u>

Note:

Egenkapitalen kan specificeres således:

Andelskapital 1. marts 1993	992.400,00
Indexregulering til dato	808.674,14
	183.725,86
Afdrag BRF til dato	2.275.617,81
Overført overskud pr. 1. januar 2002	63.517,48
Underskud dette år	- 27.071,59
	<u>2.495.789,56</u>

Under henvisning til vedtægterne forslår bestyrelsen, at i tiden indtil næste ordinære generalforsamling vil følgende priser blive godkendt ved salg af andelslejligheder. Pr. statusdagen 31. december 2002 godkendes priser svarende til kr. 2,5149 oprindeligt indskud, hvilket for foreningen som helhed udgør kr. 2.495.789.

Bestyrelsen:

Stephen Bakker

Tina Rahr

Preben Müller

Revisionspåtegning:

Jeg har revideret det bestyrelsen aflagte regnskab for året 2002 for Andelsboligforeningen "Pakhuset", 4220 Korsør. Revisionen er udført i overensstemmelse med almindeligt anerkendte revisionsprincipper og har omfattet de revisionshandlinger, som jeg har anset for nødvendige med henblik på at opnå en begrundet overbevisning om, at årsregnskabet er uden væsentlige fejl og mangler.

Under revisionen har jeg ud fra en vurdering af væsentlighed og risiko efterprøvet grundlaget og dokumentationen for de i årsregnskabet medtagne beløb og øvrige oplysninger. Jeg har herunder taget stilling til den af bestyrelsen valgte regnskabspraksis.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Efter min opfattelse er årsregnskabet aflagt i overensstemmelse med lovgivningens og vedtægternes krav til regnskabsaflæggelse, og at det giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, økonomiske stilling samt resultat.

Korsør, den 20. februar 2003



Bendt Nielsen

Registreret revisor F.R.R.

Vedtaget på andelsboligforeningens generalforsamling den 14. april 2003.

Dirigent:



Note:

1. <u>Ejendommen værdikonto:</u>	
Købspris ifølge skøde	4.962.000
- Regulering af købsprisen	- 11.980
Forbedringer 1993	<u>38.089</u>
Ejendommen er den 1. januar 2002 vurderet til kr. 4.600.000 heraf grundværdi kr. 238.700.	<u>4.988.109</u>
2. <u>Periodeafgrænsningsposter:</u>	
Forudbetalt ABF	708,75
Forudbetalt forsikring	<u>750,00</u>
	<u>1.458,75</u>
3. <u>Prioritetsgæld:</u>	
BRF-kredit 2,5 % indexlån med restløbetid 23,5 år. Den regulerede hovedstol udgør på statusdagen kr. 4.317.013,71. Lånerestgælden udgør kr. 2.493.056,33. Skattekursværdi 3.173.380,03.	
4. <u>Skyldige omkostninger:</u>	
Revisor	<u>5.750,00</u>

Opgørelse af værdien af andelsbeviser for 2003

I henhold til "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" § 5 stk. 1 er andelenes beregnet således:

Egenkapital	<u>2.495.789,56</u>
-------------	---------------------

Der fordeles i forhold til indskuddet således:

<u>st. tv., 94.</u>	<u>420.438</u>
<u>st. th., 96.</u>	<u>429.383</u>
<u>1. tv., 102</u>	<u>456.220</u>
<u>1. th., 99</u>	<u>442.801</u>
<u>2. tv., 64</u>	<u>286.255</u>
<u>2. th., 63</u>	<u>281.783</u>
<u>2. mf., 40</u>	<u>178.909</u>
I alt <u>558</u>	<u>2.495.789</u>

Ved fastsættelsen af andelenes regnskabsmæssige værdi er ejendommen værdiansat til anskaffelsessummen, Andelenes regnskabsmæssige værdi udgør den værdi, andelenes kan handles til i det kommende regnskabsår, såfremt anskaffelsessummen anvendes som vurderingsgrundlag. Det skal dog bemærkes, at såfremt den beregnede andelsværdi er lavere end det oprindelige indskud, vil andelenes altid kunne handles til det oprindelige indskud.

Andelsboligforeningen "Pakhuset" Pakhusstræde 1, 4220 Korsør

Budget for året 2003

Indtægter

Boligafgift 1/1 -30/4 ad 23258,00	93.032	
Boligafgift 1/5-31/12 ad 23817,33	190.539	
Tilskud	9.968	
Renter på bankkonto	2.000	
Indtægter i alt		295.539

Udgifter

Afdrag BRF	210.550	
Prioritetsrenter	6.682	
Ejendomsskatter	19.110	
Forsikring	8.430	
Revisor	5.750	
El og vand	1.600	
Antenneforening	9.604	
ABF	2.050	
Vedligeholdelse (57,00 kr.pr.kvm.)	32.000	
Kontorartikler	200	
Rengøringsmidler	200	
Andre udgifter	500	
A/B Pakhusstræde II	1.100	
Udgifter I alt		297.776
Budgetteret underskud		-2.237

Ovenstående budget indebærer ca. 2,4% stigning i fællesudgifter pr. 01-05-03

Vedtaget af bestyrelsen 31-12-02

**Vedtaget på generalforsamling
den 23 april 2003**

Dirigent :

Formand :