



Registreret revisor FRR

BENDT NIELSEN

Halskovvej 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 2003

13. regnskabsår

Andelsboligforeningen "Pakhuset", Pakhusstræde 1, 4220 Korsør

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER 2003

<u>Indtægter</u>		<u>Budget</u>
Boligafgift	283.563,80	283.571
Andre indtægter	9.968,00	9.968
Renter på bankkonto	<u>1.206,34</u>	<u>2.000</u>
	294.738,14	<u>295.539</u>
<u>Udgifter</u>		
Prioritetsrenter	6.656,69	6.682
Ejendomsskatter	19.048,45	19.110
Forsikring	9.454,25	8.430
Revisor	6.000,00	5.750
El og vand	3.467,57	1.600
Antenneforening	9.604,00	9.604
ABF	950,25	2.050
Vedligeholdelse	7.498,80	32.000
Kontorartikler	32,00	200
Rengøringsmidler	81,35	200
Andre udgifter	325,40	500
Småanskaffelser	<u>214,90</u>	<u>1.100</u>
Udgifter i alt	<u>63.333,66</u>	<u>87.226</u>
Driftsoverskud	231.404,48	208.313
Anvendt til afdrag BRF	<u>209.866,49</u>	<u>210.550</u>
<u>Overskud 2003</u>	<u>21.537,99</u>	<u>- 2.237</u>

Note:

Balance pr. 31. december 2003

Aktiver

1. Ejendommens værdikonto			
Anskaffelsessum den 1. marts 1991	4.950.020,00		
Telefonanlæg m.m.	<u>38.089,10</u>	4.988.109,10	
2. Periodeafgrænsningsposter		1.549,50	
Likvider			
BG-bank 531-00-22596		<u>26.943,42</u>	
Aktiver i alt			<u>5.016.602,02</u>

Passiver

3. Prioritetsgæld			
Tinglyst hovedstol 1991		3.960.000,00	
Indexregulering pr. 1/1 2003	808.674,14		
Indexregulering 2003	<u>67.511,06</u>	876.185,20	
Afdrag pr. 1/1 2003	2.275.617,81		
Afdrag 2003	<u>209.866,49</u>	<u>2.485.484,30</u>	2.350.700,90
4. Skyldige omkostninger			<u>6.218,14</u>
Fremmedkapital i alt			<u>2.356.919,04</u>
Egenkapitalen andrager herefter:			
Aktiver i alt			5.016.602,02
Fremmedkapital i alt			<u>2.356.919,04</u>
Egenkapital			<u>2.659.682,98</u>

Note:

Egenkapitalen kan specificeres således:

Andelskapital 1. marts 1993	992.400,00
Indexregulering til dato	<u>876.185,20</u>
	116.214,80
Afdrag BRF til dato	2.485.484,30
Overført overskud pr. 1. januar 2003	36.445,89
Overskud dette år	<u>21.537,99</u>
	<u>2.659.682,98</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 2003 godkendes priser svarende til kr. 2,680052 oprindeligt indskud, hvilket for foreningen som helhed udgør kr. 2.659.683.

Bestyrelsen:

Stephen Bakker

Tina Rahr

Preben Müller

Revisionspåtegning:

Jeg har revideret den af bestyrelsen aflagte årsrapport for året 2003 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 årsrapporten 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 årsrapporten 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 årsrapporten aflagt i overensstemmelse med lovgivningens og vedtægternes krav til regnskabsaflæggelse, og at den giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, økonomiske stilling samt resultat.

Korsør, den 23. januar 2004


Bendt Nielsen

Registreret revisor F.R.R.

Vedtaget på andelsboligforeningens generalforsamling den

Dirigent:

Note:

1. Ejendommen værdikonto:

Købspris ifølge skøde	4.962.000
- Regulering af købsprisen	- 11.980
Forbedringer 1993	<u>38.089</u>
Ejendommen er den 1. januar 2003 vurderet til kr. 4.600.000 heraf grundværdi kr. 250.600.	<u>4.988.109</u>

2. Periodeafgrænsningsposter:

Forudbetalt ABF	724,50
Forudbetalt forsikring	<u>825,00</u>
	<u>1.549,50</u>

3. Prioritetsgæld:

BRF-kredit 2,5 % indexlån med max. restløbetid 22,5 år. Den regulerede hovedstol udgør på statusdagen kr. 4.378.443,97. Lånerestgælden udgør kr. 2.350.700,90. Skattekursværdi 3.049.389,96.

4. Skyldige omkostninger:

Revisor	6.000,00
<u>Forudbetalt Preben Müller</u>	<u>218,14</u>
	<u>6.218,14</u>

Note:

5.

Opgørelse af værdien af andelsbeviser for 2004.

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

Egenkapital	<u>2.659.682,98</u>
-------------	---------------------

Der fordeles i forhold til indskuddet således:

<u>st. tv., 94</u>	<u>448.047</u>
--------------------	----------------

<u>st. th., 96</u>	<u>457.580</u>
--------------------	----------------

<u>1. tv., 102</u>	<u>486.179</u>
--------------------	----------------

<u>1. th., 99</u>	<u>471.879</u>
-------------------	----------------

<u>2. tv., 64</u>	<u>305.053</u>
-------------------	----------------

<u>2. th., 63</u>	<u>300.287</u>
-------------------	----------------

<u>2. mf., 40</u>	<u>190.658</u>
-------------------	----------------

I alt <u>558</u>	<u>2.659.683</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.

Budget og boligafgift 2004	Enheder	Arlig afgift	Antenne	Ialt årligt	Måned	Tidl. leje	Mdl. Stigning	Arlig Stigning
Renter	6466,00		Ialt faste udgifter, transport				293757,00	
			Tilskud			3991,75	130,39	1564,74
Ejendomsskatter	21178,00		Renteindtægter			4074,75	132,16	1585,88
Forsikring	9213,00		Indtægter udover boligafgift			4197,99	136,06	1632,72
Revisor	6000,00					4321,74	139,45	1673,43
Ei og Vand	2000,00		Skal betales via boligafgift			2713,03	95,30	1143,66
ABF kontingent	966,00					2754,28	96,44	1157,23
ABF bestyrelsesansvar	1100,00		Boligafgift pr. enhed	508,57		1764,30	69,27	831,27
Vedligeholdelse	32000,00	57 pr.kvm						
			Arlig renovationsafgift pr. andel					
A/B Pakhusstræde	600,00		Arlig antenneafgift pr. andel	1660,00				
Småansskaffelser	1000,00							
Afdrag	213234,00							
Ialt faste udgifter	293757,00							
Ny boligafgift	Enheder	Arlig afgift	Antenne	Ialt årligt	Måned	Tidl. leje	Mdl. Stigning	Arlig Stigning
Bolig nr. 1 / Agnete	94,00	47805,74	1660,00	49465,74	4122,14	3991,75	130,39	1564,74
Bolig nr. 2 / Bonnie	96,00	48822,88	1660,00	50482,88	4206,91	4074,75	132,16	1585,88
Bolig nr.3 / Gerda	99,00	50348,60	1660,00	52008,60	4334,05	4197,99	136,06	1632,72
Bolig nr. 4 / Jytte	102,00	51874,31	1660,00	53534,31	4461,19	4321,74	139,45	1673,43
Bolig nr. 5 / Ulla	63,00	32040,02	1660,00	33700,02	2808,33	2713,03	95,30	1143,66
Bolig nr.6 / Tina	64,00	32548,59	1660,00	34208,59	2850,72	2754,28	96,44	1157,23
Bolig nr.7 / Preben	40,00	20342,87	1660,00	22002,87	1833,57	1764,30	69,27	831,27
Totalt	558,00	283783,00	11620,00	295403,00	24616,92	23817,84	799,08	9588,92
Vedttaget af bestyrelsen den 31-12-03								
Vedttaget af Gen-forsamling -04-04								
formand								
dirigent								