



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 2004

14. regnskabsår

Andelsboligforeningen "Pakhuset", Pakhusstræde 1, 4220 Korsør

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER 2004

<u>Indtægter</u>		<u>Budget</u>
Boligafgift	292.196,36	292.208
Andre indtægter	7.974,40	7.974
Renter på bankkonto	<u>1.616,89</u>	<u>2.000</u>
	301.787,65	<u>302.182</u>
<u>Udgifter</u>		
Prioritetsrenter	8.874,80	6.466
Låneomkostninger	5.000,00	0
Ejendomsskatter	21.178,30	21.178
Forsikring	10.037,75	10.313
Revisor	6.000,00	6.000
El og vand	2.418,45	2.500
Antenneforening	11.620,00	11.620
ABF	974,75	966
Vedligeholdelse	79.904,10	32.000
Kontorartikler	447,00	100
Rengøringsmidler	314,95	100
Andre udgifter	191,90	100
Småanskaffelser	<u>774,65</u>	<u>700</u>
Udgifter i alt	<u>147.736,65</u>	<u>92.043</u>
Driftsoverskud	154.051,00	210.139
Anvendt til afdrag BRF	<u>212.488,07</u>	<u>213.234</u>
Underskud 2004	- <u>58.437,07</u>	- <u>3.095</u>

Note:

Balance pr. 31. december 2004

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		750,75	
Tilgodehavende husleje		96,64	
Likvider			
BG-bank 531-00-22596		<u>79.228,89</u>	
Aktiver i alt			<u>5.068.185,38</u>

Passiver

3. Prioritetsgæld			
Tinglyst hovedstol 1991		3.960.000,00	
Indexregulering pr. 1/1 2004	876.185,20		
Indexregulering 2004	<u>48.777,99</u>	924.963,19	
Afdrag pr. 1/1 2004	2.485.484,30		
Afdrag 2004	<u>212.488,07</u>	<u>2.697.972,37</u>	2.186.990,82
Bankgæld			
BG-bank 440-31-65050			106.434,77
4. Skyldige omkostninger			<u>9.803,80</u>
Fremmedkapital i alt			<u>2.303.229,39</u>
Egenkapitalen andrager herefter:			
Aktiver i alt			5.068.185,38
Fremmedkapital i alt			<u>2.303.229,39</u>
Egenkapital			<u>2.764.955,99</u>

Note:Egenkapitalen kan specificeres således:

Andelskapital 1. marts 1993	992.400,00
Indexregulering til dato	<u>924.963,19</u>
	67.436,81
Afdrag BRF til dato	2.697.972,37
Overført overskud pr. 1. januar 2004	57.983,88
Underskud dette år	<u>58.437,07</u>
	<u>2.764.955,99</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 2004 godkendes priser svarende til kr. 2,786131 oprindeligt indskud, hvilket for foreningen som helhed udgør kr. 2.764.956

Bestyrelsen:

Stephen Bakker

Tina Rahr

Preben Müller

Revisionspåtegning:

Jeg har revideret den bestyrelsen aflagte årsrapport for året 2004 for Andelsboligforeningen "Pakhuset", 4220 Korsør. Revisionen er udført i overensstemmelse med almindeligt anerkendte revisionsprincipper og har omfattet de revisionshandling, 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 31. januar 2005



Bendt Nielsen

Registreret revisor F.R.R.

Vedttaget på andelsboligforeningens generalforsamling den

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. oktober 2003 vurderet til kr. 4.600.000 heraf grundværdi kr. 257.800.	<u>4.988.109</u>
2. <u>Periodeafgrænsningsposter:</u>	
Forudbetalt ABF	<u>750,75</u>
3. <u>Prioritetsgæld:</u>	
BRF-kredit 2,5 % indexlån med max. restløbetid 21,5 år. Den regulerede hovedstol udgør på statusdagen kr. 4.429.925,29. Lånerestgælden udgør kr. 2.186.990,82. Skattekursværdi 2.927.535,50.	
4. <u>Skyldige omkostninger:</u>	
Revisor	6.000,00
Forudbetalt Preben Müller	<u>3.803,80</u>
	<u>9.803,80</u>

Note:

5.

Opgørelse af værdien af andelsbeviser for 2005.

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

Egenkapital	<u>2.764.955,99</u>
-------------	---------------------

Der fordeles i forhold til indskuddet således:

<u>st. tv., 94</u>	<u>465.781</u>
<u>st. th., 96</u>	<u>475.691</u>
<u>1. tv., 102</u>	<u>505.422</u>
<u>1. th., 99</u>	<u>490.557</u>
<u>2. tv., 64</u>	<u>317.128</u>
<u>2. th., 63</u>	<u>312.172</u>
<u>2. mf., 40</u>	<u>198.205</u>
I alt <u>558</u>	<u>2.764.956</u>

Ved fastsættelsen af andelenes regnskabsmæssige værdi er ejendommen værdiansat til anskaffelsessummen. Andelenes regnskabsmæssige værdi udgør den værdi, andelenene 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 andelenene altid kunne handles til det oprindelige indskud.