

Dansk Revision Korsør
Registreret revisionsinteressentskab
Jens Baggesens Gade 35
DK-4220 Korsør
korsoer@danskrevision.dk
www.danskrevision.dk
Telefon: +45 58 37 34 24
Telefax: +45 58 37 30 23
CVR: 18 96 85 09
Bank: 3212 000286532

**Andelsboligforeningen
"Pakhuset"**

4220 Korsør

Årsrapport 2009

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisionspåtegning afgivet af uafhængig revisor	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	7
Balance	
Aktiver	8
Passiver	9
Specifikationer til regnskabet	
1 Boligafgift	9
2 Lokaleomkostninger	9
3 Administrationsomkostninger	9
4 Finansieringsindtægter	9
5 Finansieringsudgifter	10
6 Materielle anlægsaktiver	10
7 Likvide midler	10
8 Egenkapital	11
9 Prioritetsgæld	11
10 Eventualforpligtelser	11
11 Fastsættelse af Andelskroneværdien	12
Værdien af andelsbeviserne efter ejendomsværdien	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har i dag behandlet og vedtaget årsrapporten for 2009 for Andelsforeningen "Pakhuset". Årsrapporten udviser et resultat på kr. -61.309 og en egenkapital på kr. 3.093.192.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Korsør, den 2010

Bestyrelse:

Kirsten Andersen

Tina Rahr

Preben Müller

Godkendt på generalforsamlingen, den / 2010

Dirigent:

Revisionspåtegning afgivet af uafhængig revisor

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen "Pakhuset"

Påtegning på årsrapport

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen "Pakhuset" for regnskabsåret 1. januar 2009 - 31. december 2009, omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven. Vores revision har ikke omfattet siderne om Andelsberegningen.

Ledelsens ansvar for årsrapporten

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis samt udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at afgive en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, men henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med et formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til om den af ledelsens anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

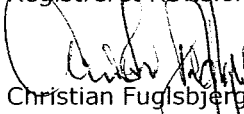
Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2009 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2009 - 31. december 2009 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Korsør, den 28. februar 2010

DANSK REVISION KORSØR

Registreret Revisionsinteressentskab


Christian Fuglsbjerg
Registreret revisor FRR

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i årsregnskabsloven samt reglerne i lov om andelsboligforeninger. Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som det foregående år.

Indtægtskriterier

Boligafgift er medtaget i årsrapporten efter forfaldstidspunktet.

Aktiver

Materielle anlægsaktiver og afskrivninger herpå

Andelsboligforeningens ejendom er opført til anskaffelsessum med tillæg af forbedringer.

Der foretages ikke afskrivninger på ejendommen, idet denne ved normal vedligeholdelse, ikke undergår værdiforringelse.

Gæld

Kreditforeningsgælden er optaget til den indeksregulerede restgæld.

Resultatopgørelse

	<u>Spec.</u>	<u>2009</u> <u>kr.</u>	<u>2008</u> <u>tkr.</u>
Boligafgift	1	220.257	220
Andre indtægter		300	0
Låneoverførsel fra Nykredit (nedsparingslån)		100.000	0
Indtægter i alt		320.557	220
Lokaleomkostninger	2	-73.253	-119
Administrationsomkostninger	3	-9.328	-12
Resultat før finansiering		237.976	89
Finansieringsindtægter	4	391	7
Finansieringsudgifter	5	-299.676	-277
Årets resultat		-61.309	-181
Der disponeres således:			
Årets overførte overskud eller underskud		-61.309	-181
Årets resultat		-61.309	-181

Balance

Aktiver

	<u>Spec.</u>	<u>31.12.09</u> <u>kr.</u>	<u>31.12.08</u> <u>tkr.</u>
Grunde og bygninger	6	4.988.109	4.988
Materielle anlægsaktiver i alt		4.988.109	4.988
Anlægsaktiver i alt		4.988.109	4.988
Tilgodehavende boligafgifter		853	5
Periodeafgrænsningsposter		898	1
Tilgodehavender i alt		1.751	6
Likvide midler	7	101.782	106
Omsætningsaktiver i alt		101.782	106
Aktiver i alt		5.091.642	5.100

Balance

Passiver

	<u>Spec.</u>	<u>31.12.09</u> <u>kr.</u>	<u>31.12.08</u> <u>tkr.</u>
Andelskapital	8	992.400	992
Nedsparingslån	8	-100.000	0
Regulering kreditforeningsgæld	8	2.681.381	2.495
Overført resultat	8	-480.589	-419
Egenkapital i alt		3.093.192	3.068
Prioritetsgæld	9	1.836.008	1.884
Langfristet gæld i alt		1.836.008	1.884
Danske bank 432-10-29140		155.367	138
Andre skyldige omkostninger		7.074	9
Kortfristet gæld i alt		162.441	147
Gæld og hensættelser i alt		1.998.449	2.031
Passiver i alt		5.091.641	5.099
Eventualforpligtelser	10		

Specifikationer til regnskabet

	2009 kr.	2008 tkr.
1 Boligafgift		
Indbetalt boligafgift 2009 inkl. antenneafgift	220.556	220
I alt	220.556	220
2 Lokaleomkostninger		
Ejendomsforsikringer	7.321	7
Ejendomsskat	13.585	24
Antenneafgift	20.593	21
Vedligeholdelse	27.860	64
Forbrugsafgifter	3.894	3
I alt	73.253	119
3 Administrationsomkostninger		
Småanskaffelser	798	0
Porto	0	1
Revisorhonorar	7.375	8
Kontingenter	1.155	1
Andre omkostninger	0	2
I alt	9.328	12
4 Finansieringsindtægter		
Danske Bank 5310022596	391	7
I alt	391	7

Specifikationer til regnskabet

	2009 kr.	2008 tkr.
5 Finansieringsudgifter		
Danske Bank inkl. afdrag afvikling	16.489	15
Terminsydelser realkredit Danmark og BRF kredit	283.187	262
I alt	299.676	277
6 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	
Anskaffelsessum, primo	4.988.109	4.988
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	0	0
Anskaffelsessum, ultimo	4.988.109	4.988
Opskrivninger, primo	0	0
Årets nedskrivning	0	0
Opskrivninger, ultimo	0	0
Bogført værdi, ultimo	4.988.109	4.988

Specifikationer til regnskabet

	2009 kr.	2008 tkr.
7 Likvide midler		
Danske bank 5310-0022596	101.782	106
I alt	101.782	106

8 Egenkapital

	Andels- kapital	Nedsparings- lån	Akkumul. Indexreg.	Akkumul. Afdrag	Overført resultat
Egenkapital, primo	992.400	0	-1.074.674	3.569.603	-419.280
Årets resultat	0	0	0	0	-61.309
Hensættelse til vedligeholdelse	0	0	0	0	0
Årets bevægelser	0	-100.000	-42.557	229.009	0
Egenkapital, ultimo	992.400	-100.000	-1.117.231	3.798.612	-480.589

9 Prioritetsgæld

BRF kredit	1.280.554	1.465
Realkredit Danmark	460.517	322
Danske bank 440-31-65050	94.937	97
I alt	1.836.008	1.884

10 Eventualforpligtelser

Til sikkerhed for prioritetsgælden har kreditforeningen pant i ejendommen for restgælden.

Foreningen har ikke tegnet arbejdsskade og ansvars- og bestyrelsesforsikring.

Specifikationer til regnskabet

	2009 kr.	2008 tkr.
11 Fastsættelse af andelskronenværdien		
Værdien efter ejendomsvurdering 1. oktober 2008, anskaffelsessummen pr. 31/12 2009,		
Ejendomsvurdering/kontantværdi prioritetsgæld		
Regnskabsmæssig egenkapital, ultimo	3.093.192	3.068
Offentlig ejendomsværdi 1/10 2008	5.950.000	6.100
Regnskabsmæssig anskaffelsessum	-4.988.109	-4.988
Tilbageført kreditforeningsgæld, nominal værdi	1.836.008	1.884
Kreditforeningsgæld, skattekursværdien	-2.115.770	-2.150
I alt	3.775.321	3.914
Anskaffelsessum/nom. indeksreguleret prioritetsgæld		
Regnskabsmæssig egenkapital, ultimo	3.093.192	3.068
I alt	3.093.192	3.068

Værdien af andelsbeviserne efter ejendomsvurderingen

		2009 kr.	2008 tkr.
Bolignr.	Oprindelig indskud		
St. Tv. 94	167.178	635.984	517
St. th. 96	170.733	649.508	528
1. Tv. 102	181.406	690.110	561
1. Th. 99	176.072	669.819	544
2. Tv. 64	112.045	426.246	346
2. Th. 63	113.825	433.017	352
2. Mf. 40	71.141	270.637	220
I alt	992.400	3.775.321	3.068

Bestyrelsen indstiller under henvisning til vedtægternes § 14,
at andelenes værdi indtil næste ordinære generalforsamling fastsættes til ejendomsvurderingen

Hertil kan tillægges egne ejendomsforbedringer.