

ÅRSREGNSKAB 2018



Årsregnskabet er fremlagt
og godkendt på foreningens
generalforsamling

den 6 / 3 - 2019


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:

Jens Erik Møller Jensen
Kay Panduro
Pia Gulbrandsen

Regnskabsassistance:

Revisionsfirmaet Svendsen ApS
Nygade 13
4220 Korsør

Revision:

Kay Panduro
Pia Gulbrandsen



BESTYRELSENS PÅTEGNING

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 til 31. december 2018.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

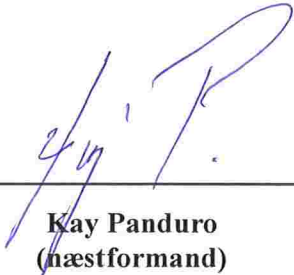
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Korsør, den 14. februar 2019

Bestyrelsen:



Jens Erik Møller Jensen
(formand)



Kay Panduro
(næstformand)



Pia Guldbrandsen



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 2018 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 14. februar 2019

Revisionsfirmaet Svendsen ApS



Ivan Svendsen
revisor



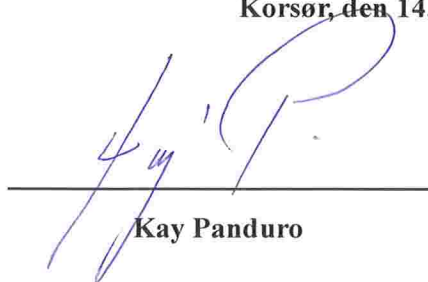
REVISORS PÅTEGNING

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen "Pakhuset" for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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 14. februar 2019



Kay Panduro



Pia Gulbrandsen



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 nominal restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal 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 2018

Note	2018	2017
Indtæger		
1 Boligafgift	222.292	203.966
Gebyr venteliste.	200	0
Indtægter ialt	222.492	203.966
Driftsudgifter		
Ejendomsskat.	6.735	6.735
Ejendomsforsikring	10.674	10.316
El og vand, SK Forsyning	4.428	3.242
7/39 af gadebelysning	1.271	630
Renovation.	16.252	13.565
2 Vedligeholdelse ejendomme	54.472	23.887
3 Vedligeholdelse, reovering af ejendomme.	14.660	151.124
4 Administrationsomkostninger	11.626	11.615
5 Øvrige foreningsomkostninger	1.793	10.526
Omkostninger ialt	121.911	231.640
Resultat før finansielle poster	100.581	-27.674
Finansielle indtægter	0	0
6 Finansielle omkostninger.	-74.832	-76.850
Finansielle poster, netto	-74.832	-76.850
ÅRETS RESULTAT	25.749	-104.524
Forslag til resultatdisponering		
Overført til henlæggelse til vedligeholdelse	0	20.004
Anvendt henlæggelse til vedligeholdelse	-56.656	-40.764
Årets afdrag på prioritetsgæld	59.969	58.660
Overført resultat.	22.436	-142.424
Disponeret ialt	25.749	-104.524



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

AKTIVER

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</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.....	39.083	71.502
Likvide beholdninger ialt	39.083	71.502
Omsætningsaktiver ialt	39.083	71.502
 AKTIVER IALT	 5.027.192	 5.059.611



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

PASSIVER

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Egenkapital</u>		
9 Andelsindskud	992.400	992.400
10 Overført resultat.	1.863.170	1.780.765
	2.855.570	2.773.165
<u>Andre reserver</u>		
11 Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.	1.252	57.908
	1.252	57.908
	2.856.822	2.831.073
<u>Gæld</u>		
Forudbetalt boligafgift.	3.621	2.070
12 Prioritetsgæld.	2.155.624	2.215.593
13 Skyldige omkostninger	11.125	10.875
	2.170.370	2.228.538
PASSIVER IALT	5.027.192	5.059.611

- 14 Offentlig støtte
 15 Beregning af andelsværdi
 16 Nøgleoplysninger



NOTER

	2018	2017
1	<u>Boligafgift</u>	
	Pakhusstrædet 1 stuen th.	38.280 35.091
	Pakhusstrædet 1 stuen tv.	37.492 34.360
	Pakhusstrædet 1 1. th.	39.474 36.188
	Pakhusstrædet 1 1. tv.	40.508 37.285
	Pakhusstrædet 1 2. th.	25.192 23.027
	Pakhusstrædet 1 2. tv.	25.688 23.394
	Pakhusstrædet 1 2. mf.	15.658 14.621
	Boligafgift ialt	222.292 203.966
2	<u>Vedligeholdelse ejendomme</u>	
	Udendørs- og fællesarealer	23.090 3.749
	Elektriker	7.209 594
	VVS	14.878 11.992
	Murer	3.125 0
	Tømrer	2.238 0
	Låsesmed	1.316 0
	Kloakservice	969 0
	Codan, selvrisiko	0 3.229
	Småanskaffelser	1.647 4.323
	Vedligeholdelse ejendomme ialt	54.472 23.887
3	<u>Vedligeholdelse, renovering af ejendomme</u>	
	Facaderenovering	0 128.737
	Vinduespudsning efter facaderenovering	0 1.012
	Maler, udvendigt træværk	0 13.750
	Ventilation, loft	0 7.625
	Isolering, skunk	14.660 0
	Vedligeholdelse, renovering af ejendomme ialt	14.660 151.124
4	<u>Administrationsomkostninger</u>	
	Kontorartikler	201 100
	Revisor	11.125 10.888
	Gebyrer	300 627
	Administrationsomkostninger ialt	11.626 11.615
5	<u>Øvrige foreningsomkostninger</u>	
	Kontingent	1.372 1.358
	Web-hotell og domænenavne	421 0
	Mødeudgifter	0 203
	Energirapport	0 8.965
	Øvrige foreningsomkostninger ialt	1.793 10.526



NOTER

	2018	2017
6	<u>Finansielle omkostninger</u>	
	Realkredit Danmark	74.832 76.850
	Finansielle omkostninger ialt	74.832 76.850
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 2017	5.350.000 5.350.000
8	<u>Likvide beholdninger</u>	
	Danske Bank, 531-00-22596	37.831 33.594
	Danske Bank, 9570-11591604	1.252 37.908
	Likvide beholdninger ialt	39.083 71.502
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	1.780.765 1.864.529
	Årets afdrag på prioritetsgæld fra resultatdisponering	59.969 58.660
	Overført fra resultatdisponering	22.436 -142.424
	Overført resultat ialt	1.863.170 1.780.765



NOTER

	2018	2017
11	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	
	Saldo pr. 1. januar	57.908 78.668
	Årets henlæggelse	0 20.004
	Anvendte henlæggelser	-56.656 -40.764
	Saldo pr. 31. december	1.252 57.908
12	Prioritetsgæld	
	Realkredit Danmark, nom. 2.374.000	
	Kontantlån, rente 2,212% p.a.	
	Restløbetid 26 år 3 måneder	
	Kursværdi pr. 31. december 2.210.851	2.155.624 2.215.593
	Prioritetsgæld ialt	2.155.624 2.215.593
13	Skyldige omkostninger	
	Afsat revisor	11.125 10.875
	Skyldige omkostninger ialt	11.125 10.875
14	Offentlig støtte	
	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. 2.155.624 er sikret ved pant i grunde og bygninger. De pantsatte aktivers regnskabsmæssige værdi er kr. 4.988.109.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der tinglyst ejerpantebrev i ejendommen matr. nr. 166 a Korsør Bygrunde på kr. 60.000.

Hæftelsesforhold

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Herudover hæfter andelshaverne personligt og pro rata for lån i pengeinstitut.

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

	2018	2017
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.	2.855.570	2.773.165
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Ejendom ifølge ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017..	5.350.000	5.350.000
Ejendom, regnskabsmæssig værdi.	-4.988.109	-4.988.109
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi.	2.155.624	2.215.593
Prioritetsgæld, kursværdi.	-2.210.851	-2.274.321
Beregnet andelsværdi pr. 31. december	3.162.234	3.076.328
Værdi pr. andel		
Andelsbolig, st. th. (indskud kr. 170.733)	544.032	529.253
Andelsbolig, st. tv. (indskud kr. 167.178)	532.705	518.233
Andelsbolig, 1. th. (indskud kr. 176.072)	561.045	545.803
Andelsbolig, 1. tv. (indskud kr. 181.406)	578.041	562.338
Andelsbolig, 2. th. (indskud kr. 112.045)	357.026	347.327
Andelsbolig, 2. tv. (indskud kr. 113.825)	362.698	352.845
Andelsbolig, 2. mf. (indskud kr. 71.141)	226.687	220.529
Andelsboliger (indskud kr. 992.400) ialt	3.162.234	3.076.328



16 Nøgleoplysninger

		31.12.18		31.12.17	31.12.16
		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 fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			x	
C2	Hvilket fordelingsstal 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. 31.12.18	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. 31.12.18	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.252	2

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0,02

	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. m²
H1	Boligafgift	18.900 x 12 / 558	406



16 Nøgleoplysninger

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2016 Kr. pr. m ²	2017 Kr. pr. m ²	2018 Kr. pr. m ²
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m ² de sidste tre år	133	-187	46

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	5.667	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.820	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3	Teknisk andelsværdi	9.487	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og reovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2016 Kr. pr. m ²	2017 Kr. pr. m ²	2018 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	13	43	98
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	0	271	26
M3	Vedligeholdelse i alt	13	314	124

	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)	56



16 Nøgleoplysninger

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2016 Kr. pr. m ²	2017 Kr. pr. m ²	2018 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	103	105	107

