

ÅRSREGNSKAB 2019



Årsregnskabet er fremlagt
og godkendt på foreningens
generalforsamling

den 11 / 3 - 2020



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 Guldbrandsen

Regnskabsassistance:

Revisionsfirmaet Svendsen ApS
Nygade 13
4220 Korsør

Revision:

Kay Panduro
Pia Guldbrandsen



BESTYRELSENS PÅTEGNING

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 til 31. december 2019.

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

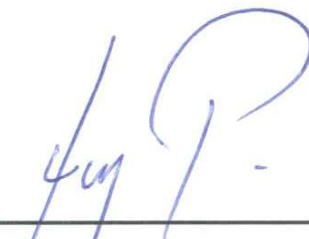
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Korsør, den 28. januar 2020

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 2019 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 28. januar 2020

Revisionsfirmaet Svendsen ApS

Ivan Svendsen
revisor



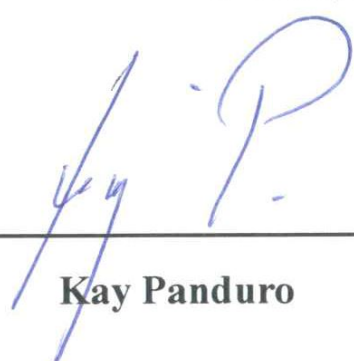
REVISORS PÅTEGNING

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen "Pakhuset" for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 28. januar 2020



Kay Panduro



Pia Guldbrandsen



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. 300 af 26. marts 2019, 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.

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 rentekomkostninger 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 reservede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes til nominel restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Nøgleoplysninger

De i note 16 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboligforeninger.

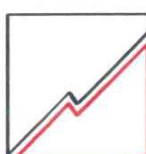
Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 15. Andelsværdien er opgjort i henhold til andelsboligforeningsloven samt andelsboligforeningens vedtægter.



RESULTATOPGØRELSE FOR 2019

<u>Note</u>	2019	2018
Indtæger		
1 Boligafgift	244.944	222.292
Gebyr venteliste	0	200
Indtægter ialt	244.944	222.492
Driftsudgifter		
Ejendomsskat	6.735	6.735
Ejendomsforsikring	10.657	10.674
El og vand, SK Forsyning	3.117	4.428
7/39 af gadebelysning	1.328	1.271
Renovation	14.907	16.252
2 Vedligeholdelse ejendomme	47.395	31.382
3 Vedligeholdelse, reovering af ejendomme	24.846	14.660
4 Vedligeholdelse, have og udendørsarealer	10.088	23.090
Revisorhonorar	11.250	11.125
5 Øvrige foreningsomkostninger	2.210	2.294
Omkostninger ialt	132.533	121.911
Resultat før finansielle poster	112.411	100.581
Finansielle indtægter	0	0
6 Finansielle omkostninger	-76.330	-74.832
Finansielle poster, netto	-76.330	-74.832
ÅRETS RESULTAT	36.081	25.749
Forslag til resultatdisponering		
Overført til henlæggelse til vedligeholdelse	0	0
Anvendt henlæggelse til vedligeholdelse	-1.252	-56.656
Årets afdrag på prioritetsgæld	61.306	59.969
Overført resultat	-23.973	22.436
Disponeret ialt	36.081	25.749



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

		<u>AKTIVER</u>	
<u>Note</u>		<u>2019</u>	<u>2018</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.....	13.983	39.083
	Likvide beholdninger ialt	13.983	39.083
	Omsætningsaktiver ialt	13.983	39.083
	AKTIVER IALT	5.002.092	5.027.192



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

PASSIVER

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Egenkapital</u>		
9 Andelsindskud	992.400	992.400
10 Overført resultat.	1.900.503	1.863.170
	2.892.903	2.855.570
<u>Andre reserver</u>		
11 Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.	0	1.252
	0	1.252
	2.892.903	2.856.822
<u>Gæld</u>		
Forudbetalt boligafgift.	3.621	3.621
12 Prioritetsgæld.	2.094.318	2.155.624
13 Skyldige omkostninger	11.250	11.125
	2.109.189	2.170.370
	5.002.092	5.027.192
PASSIVER IALT	5.002.092	5.027.192

- 14 Offentlig støtte
 15 Beregning af andelsværdi
 16 Nøgleoplysninger



NOTER

	2019	2018
1		
<u>Boligafgift</u>		
Pakhusstrædet 1 stuen th.	42.144	38.280
Pakhusstrædet 1 stuen tv.	41.268	37.492
Pakhusstrædet 1 1. th.	43.452	39.474
Pakhusstrædet 1 1. tv.	44.772	40.508
Pakhusstrædet 1 2. th.	27.660	25.192
Pakhusstrædet 1 2. tv.	28.092	25.688
Pakhusstrædet 1 2. mf.	17.556	15.658
Boligafgift ialt	244.944	222.292
2		
<u>Vedligeholdelse ejendomme</u>		
Murer	3.445	3.125
Maler	2.078	0
VVS	741	14.878
Elektriker	3.064	7.209
Algebehandling tag skur	656	0
Låsesmed	0	1.316
Tømrer	37.081	2.238
Kloakservice	0	969
Småanskaffelser	330	1.647
Vedligeholdelse ejendomme ialt	47.395	31.382
3		
<u>Vedligeholdelse, renovering af ejendomme</u>		
Isolering, skunk	24.846	14.660
Vedligeholdelse, renovering af ejendomme ialt	24.846	14.660
4		
<u>Vedligeholdelse, have og udendørsarealer</u>		
Løbende pasning	6.000	6.000
Beskæring af træer, buske mv.	1.163	14.136
Blomster	529	327
Havestole	2.396	0
Rensning af fliser	0	2.627
Vedligeholdelse, have og udendørsarealer ialt	10.088	23.090



NOTER

	2019	2018
5		
<u>Øvrige foreningsomkostninger</u>		
Kontorartikler	144	201
Gebyrer	360	300
Kontingent	1.428	1.372
Web-hotel og domænenavne	278	421
Øvrige foreningsomkostninger ialt	2.210	2.294
6		
<u>Finansielle omkostninger</u>		
Realkredit Danmark	72.769	74.832
Renteudgifter, Danske Bank 531-00-22596	1	0
Låneomkostninger	1.000	0
Tinglysning	2.560	0
Finansielle omkostninger ialt	76.330	74.832
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 2018	5.350.000	5.350.000
8		
<u>Likvide beholdninger</u>		
Danske Bank, 531-00-22596	13.983	37.831
Danske Bank, 9570-11591604	0	1.252
Likvide beholdninger ialt	13.983	39.083



NOTER

	2019	2018
9	Andelsindskud	
	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	Overført resultat	
	Saldo pr. 1. januar	1.863.170 1.780.765
	Årets afdrag på prioritetsgæld fra resultatdisponering . . .	61.306 59.969
	Overført fra resultatdisponering	-23.973 22.436
	Overført resultat ialt	1.900.503 1.863.170
11	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	
	Saldo pr. 1. januar	1.252 57.908
	Årets henlæggelse	0 0
	Anvendte henlæggelser	-1.252 -56.656
	Saldo pr. 31. december	0 1.252
12	Prioritetsgæld	
	Realkredit Danmark, nom. 2.374.000	
	Kontantlån, rente 2,212% p.a.	
	Restløbetid 25 år 3 måneder	
	Kursværdi pr. 31. december 2019, 2.146.102	2.094.318 2.155.624
	Prioritetsgæld ialt	2.094.318 2.155.624
13	Skyldige omkostninger	
	Skyldig revisor.	11.250 11.125
	Skyldige omkostninger ialt	11.250 11.125
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. 2.094.318 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 (2018 beløb) pr. skade, dog maksimalt kr. 2.185.375 (2018 beløb) pr. forsikringsår.

Selvrisiko udgør kr. 10.927 pr. skade.



NOTE

	2019	2018
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.	2.892.903	2.855.570
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Ejendom ifølge ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018..	5.350.000	5.350.000
Ejendom, regnskabsmæssig værdi.	-4.988.109	-4.988.109
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi.	2.094.318	2.155.624
Prioritetsgæld, kursværdi.	-2.146.102	-2.210.851
Beregnet andelsværdi pr. 31. december	3.203.010	3.162.234
Værdi pr. andel		
Andelsbolig, st. th. (indskud kr. 170.733)	551.047	544.032
Andelsbolig, st. tv. (indskud kr. 167.178)	539.574	532.705
Andelsbolig, 1. th. (indskud kr. 176.072)	568.279	561.045
Andelsbolig, 1. tv. (indskud kr. 181.406)	585.495	578.041
Andelsbolig, 2. th. (indskud kr. 112.045)	361.630	357.026
Andelsbolig, 2. tv. (indskud kr. 113.825)	367.375	362.698
Andelsbolig, 2. mf. (indskud kr. 71.141)	229.610	226.687
Andelsboliger (indskud kr. 992.400) ialt	3.203.010	3.162.234



16 Nøgleoplysninger

		31.12.19		31.12.18	31.12.17
		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 fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal 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. 31.12.19	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. 31.12.19	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0

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

	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	20.412 x 12 / 558	439



16 Nøgleoplysninger

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2017 Kr. pr. m ²	2018 Kr. pr. m ²	2019 Kr. pr. m ²
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m ² de sidste tre år	-187	46	65

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	5.740	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.755	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3	Teknisk andelsværdi	9.495	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og reovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2017 Kr. pr. m ²	2018 Kr. pr. m ²	2019 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	43	98	103
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	271	26	45
M3	Vedligeholdelse i alt	314	124	148

	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)	57,72



16 Nøgleoplysninger

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2017 Kr. pr. m ²	2018 Kr. pr. m ²	2019 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	105	107	110

