

ÅRSRAPPORT 2021



Godkendt på foreningens
generalforsamling

den 23/4 - 2022


Dirigent

Andelsboligforeningen
"Pakhuset"
Pakhusstrædet 1
4220 Korsør
CVR-nr. 29 45 73 87

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Revisors påtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12



FORENINGSOPLYSNINGER

Andelsboligforeningen "Pakhuset"

Beliggende:

Pakhusstrædet 1
4220 Korsør
CVR-nr. 29 45 73 87

Bestyrelse:

Jens Erik Møller Jensen
Kay Panduro

Regnskabsassistance:

Revisionsfirmaet Svendsen ApS
Nygade 13
4220 Korsør

Revision:

Kay Panduro



LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Andelsboligforeningen "Pakhuset".

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

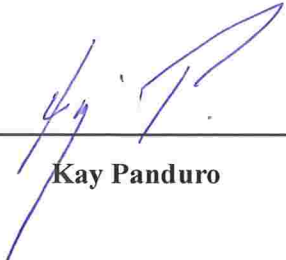
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Korsør, den 31. januar 2022

Bestyrelsen:



Jens Erik Møller Jensen
(formand)



Kay Panduro



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 2021 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 31. januar 2022

Revisionsfirmaet Svendsen ApS



Ivan Svendsen
revisor



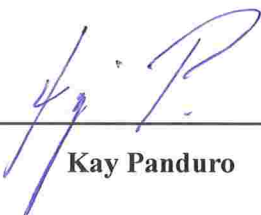
REVISORS PÅTEGNING

Jeg har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen "Pakhuset" for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Jeg har gennemgået alle bilag og kontoudskrifter fra banken og fundet alt i orden.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Korsør, den 31. januar 2022



Kay Panduro



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen "Pakhuset" for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi, og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er udarbejdet og opstillet efter Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning af december 2021 om regnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven.

Dette har betydet ændringer i opstillingsmetoden fremadrettet, hvorfor sammenligningstallene for 2020 er korrigeret i overensstemmelse hermed.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger.

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 renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), renter af bankgæld og kreditter, samt negative renter af bankindestående.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, nedskrives til denne lavere værdi.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitut.

Egenkapital

Andelsindskud fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

Overført resultat m.v. indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse).

Andre reserver omfatter reseverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 14, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 13. Vedtægterne bestemmer i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden.

Andre reserver i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom. I henhold til vedtægternes § 32 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Ejendommen er i årsregnskabet balance værdiansat til kostpris. I beregningen af andelsværdien er ejendommens værdi korrigeret til en fastholdt offentlig ejendomsvurdering.



RESULTATOPGØRELSE FOR 2021

Note	2021	2020
Indtæger		
1 Boligafgifter	244.944	244.944
2 Andre indtægter	1.000	2.335
Indtægter ialt	245.944	247.279
Driftsudgifter		
3 Ejendoms- og forbrugsafgifter	45.014	46.106
4 Renholdelse og udenomsarealer	6.377	10.828
5 Vedligeholdelse, løbende	51.654	6.221
6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	18.032
7 Administrations- og foreningsomkostninger	15.466	13.722
Omkostninger ialt	118.511	94.909
Resultat før finansielle poster	127.433	152.370
Finansielle indtægter	0	0
8 Finansielle omkostninger	-69.084	-70.668
Finansielle poster, netto	-69.084	-70.668
ÅRETS RESULTAT	58.349	81.702
Forslag til resultatdisponering		
Overført til henlæggelse til vedligeholdelse	15.000	15.000
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	43.349	66.702
Disponeret ialt	58.349	81.702
Likviditetsresultat		
Årets resultat	58.349	81.702
Betalte afdrag på prioritetsgæld	-64.071	-62.673
Likviditetsresultat ialt	-5.722	19.029



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021

AKTIVER

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Anlægsaktiver</u>		
9 Ejendom.....	4.988.109	4.988.109
Anlægsaktiver ialt	4.988.109	4.988.109
<u>Omsætningsaktiver</u>		
<u>Likvide beholdninger</u>		
10 Likvide beholdninger.....	28.539	33.011
Likvide beholdninger ialt	28.539	33.011
Omsætningsaktiver ialt	28.539	33.011
 AKTIVER IALT	 5.016.648	 5.021.120



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021

PASSIVER

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Egenkapital</u>		
Andelsindskud	992.400	992.400
Overført resultat.	2.010.554	1.967.205
Egenkapital ialt før andre reserver	3.002.954	2.959.605
<u>Andre reserver</u>		
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.	30.000	15.000
Andre reserver ialt	30.000	15.000
Egenkapital ialt	3.032.954	2.974.605
<u>Langfristet gæld</u>		
11 Prioritetsgæld.	1.900.573	1.966.943
Lagfristet gæld ialt	1.900.573	1.966.943
<u>Kortfristet gæld</u>		
Forudbetalt boligafgift.	3.621	3.621
11 Prioritetsgæld.	67.000	64.701
12 Skyldige omkostninger	12.500	11.250
Kortfristet gæld ialt	83.121	79.572
Gæld ialt	1.983.694	2.046.515
PASSIVER IALT	5.016.648	5.021.120

13 Beregning af andelsværdi

14 Nøgleoplysninger



EGENKAPITALOPGØRELSE PR. 31. DECEMBER 2021

	2021	2020
<u>Andelsindskud</u>		
Andelsindskud, primo	992.400	992.400
Andelsindskud ialt	992.400	992.400
<u>Overført resultat</u>		
Overført resultat pr. 1. januar	1.967.205	1.900.503
Overført fra resultatdisponering	43.349	66.702
Overført resultat ialt	2.010.554	1.967.205
Egenkapital før andre reserver	3.002.954	2.959.605
<u>Reserve til vedligeholdelse af ejendom</u>		
Reserve pr. 1. januar	15.000	0
Overført fra årets resultat	15.000	15.000
Anvendt i året	0	0
Reserve til vedligeholdelse af ejendom ialt	30.000	15.000
Reserve ialt	30.000	15.000
Egenkapital ialt	3.032.954	2.974.605



NOTER

	2021	2020
1	<u>Indtægter, boligafgifter</u>	
	Boligafgift stuen th.	42.144 42.144
	Boligafgift stuen tv.	41.268 41.268
	Boligafgift 1 1. th.	43.452 43.452
	Boligafgift 1 1. tv.	44.772 44.772
	Boligafgift 1 2. th.	33.510 27.660
	Boligafgift 1 2. tv.	36.872 28.092
	Boligafgift 1 2. mf.	2.926 17.556
	Indtægter, boligafgift ialt	244.944 244.944
2	<u>Andre indtægter</u>	
	Overdragelsesgebyrer	1.000 0
	Andelshavers andel til ekstra nøgler	0 2.335
	Andre indtægter ialt	1.000 2.335
3	<u>Ejendoms- og forbrugsafgifter</u>	
	Ejendomsskatter.	5.773 6.735
	Renovation.	15.703 15.416
	Ejendomsforsikring	18.348 19.518
	El og vand, SK Forsyning	3.386 2.927
	Andel i gadebelysning	1.804 1.510
	Ejendoms- og forbrugsafgifter ialt	45.014 46.106
4	<u>Renholdelse og udenomsarealer</u>	
	Løbende pasning	6.000 6.000
	Ekstern hjælp til beskæring af træer, buske m.v.	0 3.127
	Blomster.	377 1.701
	Renholdelse og udenomsarealer ialt	6.377 10.828
5	<u>Vedligeholdelse, løbende</u>	
	Maler	22.105 0
	VVS	7.502 1.636
	Elektriker	4.020 0
	Vinduespudser	350 0
	Låsesmed	0 4.098
	Tømrer	14.672 0
	Småanskaffelser	3.005 487
	Vedligeholdelse, løbende ialt	51.654 6.221
6	<u>Vedligeholdelse, genopretning og reovering</u>	
	Nyt nøglesystem	0 18.032
	Vedligeholdelse, genopretning og reovering ialt	0 18.032



NOTER

	2021	2020
7	<u>Administrations- og foreningsomkostninger</u>	
	Kontorartikler	380 469
	Gebyrer	300 300
	Revisorhonorar	12.500 11.250
	Kontingent	1.296 1.470
	Gaver og blomster	463 0
	Web-hotel og domænenavne	527 233
	Administrations- og foreningsomkostninger ialt	15.466 13.722
8	<u>Finansielle omkostninger</u>	
	Realkredit Danmark	68.504 70.660
	Danske Bank 531-00-22596	580 8
	Finansielle omkostninger ialt	69.084 70.668
9	<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
	Regnskabsmæssig værdi af ejendom	4.988.109 4.988.109
	Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020	5.350.000 5.350.000
10	<u>Likvide beholdninger</u>	
	Danske Bank, 531-00-22596	28.539 33.011
	Likvide beholdninger ialt	28.539 33.011
11	<u>Prioritetsgæld</u>	
	Realkredit Danmark, nom. 2.374.000	
	Kontantlån, fast rente 2,212% p.a.	
	Restløbetid 23 år 3 måneder	
	Kursværdi pr. 31. december 2021, 2.012.664	1.967.573 2.031.644
	Kortfristet del	-67.000 -64.701
	Prioritetsgæld langfristet gæld ialt	1.900.573 1.966.943
12	<u>Skyldige omkostninger</u>	
	Skyldig revisor	12.500 11.250
	Skyldige omkostninger ialt	12.500 11.250



NOTER

	2021	2020
13 <u>Beregning af andelsværdi</u>		
Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5 stk. 2, litra C (offentlig ejendomsvurdering) samt andelsboligforeningens vedtægter.		
Andelsværdien er beregnet på baggrund af en offentlig ejendomsvurdering foretaget inden 1. juli 2020 og kan derfor anvendes til fastsættelse af andelsværdien i en ubegrænset periode, indtil en ny vurdering eller en anden opgørelsesmetode for andelsværdien besluttet på en generalforsamling.		
Andelsboligforeningens egenkapital før andre reserver . .	3.002.954	2.959.605
Ejendom regnskabsmæssig værdi (kostpris)	-4.988.109	-4.988.109
Ejendom til offentlig vurdering (fastholdt)	5.350.000	5.350.000
Prioritetsgæld regnskabsmæssig værdi	1.967.573	2.031.644
Prioritetsgæld kursværdi	-2.012.664	-2.080.049
Beregnet andelsværdi pr. 31. december	3.319.754	3.273.091

Andelsværdi pr. andel:

	<u>Indskud</u>		
Stuen th.	170.733	571.132	563.104
Stuen tv.	167.178	559.240	551.379
1. th.	176.072	588.992	580.713
1.tv.	181.406	606.835	598.306
2.th.	140.501	470.001	369.542
2. tv.	156.510	523.554	375.413
2. mf.	0	0	234.634
Andelsværdi ialt	992.400	3.319.754	3.273.091

I årets løb er andelslejlighed nr. 7, Pakhusstræde 2 mf. nedlagt og overført til andelslejlighed nr. 5, Pakhusstræde 2 th. samt andelslejlighed nr. 6, Pakhusstræde 2 tv.

Indskuddene er korrigeret i overensstemmelse hermed, således:

2. th. korrigeret med 28.456, fra 112.045 til 140.501.

2. tv. korrigeret med 42.685, fra 113.825 til 156.510.



14 Nøgleoplysninger

		31.12.19		31.12.20	31.12.21
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	6	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	6	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

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020	X	



14 Nøgleoplysninger

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.21	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. 31.12.21	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	30.000	54

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0,56

	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



14 Nøgleoplysninger

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2019	2020	2021
		Kr. pr. m²	Kr. pr. m²	Kr. pr. m²
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m ² de sidste tre år	65	146	105

		Kr. pr. m²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	5.949	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.504	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3	Teknisk andelsværdi	9.453	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og reovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2019	2020	2021
		Kr. pr. m²	Kr. pr. m²	Kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	103	11	93
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	45	32	0
M3	Vedligeholdelse i alt	148	43	93

	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)	60,23



14 Nøgleoplysninger

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2019 Kr. pr. m ²	2020 Kr. pr. m ²	2021 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	110	112	115



NOTER

Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen har modtaget støtte fra staten til renter og bidrag vedrørende prioritetsgæld. Af denne støtte kan kr. 2.879.981 jf. § 160 i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Hertil kommer eventuelt andelsboligbidrag opgjort til kr. 99.680.

Pantsætninger

Gæld til realkreditinstitut på kr. 1.967.573 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. 1.000.000 pr. skade.

Selvrisiko udgør 10%, dog max. kr. 5.000 pr. skade.



CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFOR-SAMLINGEN

A1	Navn	Andelsboligforeningen "Pakhuset"
A2	Adresse	Pakhusstrædet 1, 4220 Korsør
A3	CVR-nr.	29 45 73 87

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	31-12-2021
---	-------------------

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
				X

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020 ?	X	

		Kr.	Gns. Kr. pr. m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	5.350.000	9.588
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	30.000	54

Gns. kr. pr. andels-m² pr. år

H1	Boligafgift	439
----	--------------------	-----

Gns. kr. pr. andels-m²

K1	Andelsværdi	5.949
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.504
K3	Teknisk andelsværdi	9.453

Vedligeholdelse

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering		X

Friværdi

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	% 60,23
---	---	-------------------