

ÅRSRAPPORT 2023



Godkendt på foreningens
generalforsamling

den 27 /2 - 2024


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

Tina Søvang

Regnskabsassistance:

Revisionsfirmaet Svendsen ApS

Nygade 13

4220 Korsør

Revision:

Tina Søvang



LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Korsør, den 1. februar 2024

Bestyrelsen:



Jens Erik Møller Jensen
(formand)



Tina Søvang



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 2023 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 1. februar 2024

Revisionsfirmaet Svendsen ApS



Ivan Svendsen
revisor



REVISORS PÅTEGNING

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen "Pakhuset" for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og 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 1. februar 2024



Tina Søyang



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen "Pakhuset" for 2023 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 aflægges årsregnskab efter årsregnskabsloven.

Anvendt regnskabspraksis er 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominal værdi. Værdien reduceres med eventuel nedskrivning til imødegåelse af tab.

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 nominal værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 13, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 12. 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 2023

Note	2023	2022
Indtæger		
1 Boligafgifter.	244.944	244.944
2 Andre indtægter.	0	100
Indtægter ialt	244.944	245.044
Driftsudgifter		
3 Ejendoms- og forbrugsafgifter.	43.994	47.565
4 Renholdelse og udenomsarealer.	1.386	4.064
5 Vedligeholdelse, løbende.	13.102	26.062
6 Administrations- og foreningsomkostninger.	19.186	16.976
Omkostninger ialt	77.668	94.667
Resultat før finansielle poster	167.276	150.377
Finansielle indtægter.	0	0
7 Finansielle omkostninger.	-64.046	-66.506
Finansielle poster, netto	-64.046	-66.506
ÅRETS RESULTAT	103.230	83.871
Forslag til resultatdisponering		
Overført til henlæggelse til vedligeholdelse.	15.000	15.000
Overført restandel af årets resultat til egenkapital.	88.230	68.871
Disponeret ialt	103.230	83.871
Likviditetsresultat		
Årets resultat.	103.230	83.871
Betalte afdrag på prioritetsgæld.	-66.961	-65.500
Likviditetsresultat ialt	36.269	18.371



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

AKTIVER

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Anlægsaktiver</u>		
8 Ejendom.	4.988.109	4.988.109
Anlægsaktiver ialt	4.988.109	4.988.109
<u>Omsætningsaktiver</u>		
<u>Tilgodehavender</u>		
Forudbetalte omkostninger	334	606
Tilgodehavender ialt	334	606
<u>Likvide beholdninger</u>		
9 Likvide beholdninger.	85.735	46.654
Likvide beholdninger ialt	85.735	46.654
Omsætningsaktiver ialt	86.069	47.260
AKTIVER IALT	5.074.178	5.035.369



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

PASSIVER

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Egenkapital</u>		
Andelsindskud	992.400	992.400
Overført resultat.	2.167.655	2.079.425
Egenkapital ialt før andre reserver	3.160.055	3.071.825
<u>Andre reserver</u>		
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.	60.000	45.000
Andre reserver ialt	60.000	45.000
Egenkapital ialt	3.220.055	3.116.825
<u>Langfristet gæld</u>		
10 Prioritetsgæld.	1.766.657	1.835.073
Lagfristet gæld ialt	1.766.657	1.835.073
<u>Kortfristet gæld</u>		
Forudbetalt boligafgift.	6.511	3.621
10 Prioritetsgæld.	68.455	67.000
11 Skyldige omkostninger	12.500	12.850
Kortfristet gæld ialt	87.466	83.471
Gæld ialt	1.854.123	1.918.544
PASSIVER IALT	5.074.178	5.035.369

12 Beregning af andelsværdi

13 Nøgleoplysninger



EGENKAPITALOPGØRELSE PR. 31. DECEMBER 2023

	2023	2022
<u>Andelsindskud</u>		
Andelsindskud, primo	992.400	992.400
Andelsindskud ialt	992.400	992.400
<u>Overført resultat</u>		
Overført resultat pr. 1. januar	2.079.425	2.010.554
Overført fra resultatdisponering	88.230	68.871
Overført resultat ialt	2.167.655	2.079.425
Egenkapital før andre reserver	3.160.055	3.071.825
<u>Reserve til vedligeholdelse af ejendom</u>		
Reserve pr. 1. januar	45.000	30.000
Overført fra årets resultat	15.000	15.000
Anvendt i året	0	0
Reserve til vedligeholdelse af ejendom ialt	60.000	45.000
Reserve ialt	60.000	45.000
Egenkapital ialt	3.220.055	3.116.825



NOTER

	2023	2022
1	<u>Indtægter, boligafgifter</u>	
	42.144	42.144
	41.268	41.268
	43.452	43.452
	44.772	44.772
	34.680	34.680
	38.628	38.628
	244.944	244.944
2	<u>Andre indtægter</u>	
	0	100
	0	100
3	<u>Ejendoms- og forbrugsafgifter</u>	
	5.773	5.773
	13.683	17.279
	20.146	18.878
	711	2.511
	1.946	1.855
	1.735	1.269
	43.994	47.565
4	<u>Renholdelse og udenomsarealer</u>	
	0	4.064
	1.386	0
	1.386	4.064
5	<u>Vedligeholdelse, løbende</u>	
	0	10.107
	9.367	603
	1.948	0
	1.050	1.750
	0	6.580
	737	7.022
	13.102	26.062



NOTER

	2023	2022
6	<u>Administrations- og foreningsomkostninger</u>	
	Kontorartikler og porto	164 307
	Gebyrer	463 300
	Revisorhonorar	12.500 12.500
	Kontingent	1.392 1.332
	Gaver og blomster	4.000 2.000
	Web-hotell og domænenavne	667 537
	Administrations- og foreningsomkostninger ialt	19.186 16.976
7	<u>Finansielle omkostninger</u>	
	Realkredit Danmark	64.046 66.299
	Danske Bank 531-00-22596	0 207
	Finansielle omkostninger ialt	64.046 66.506
8	<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
9	<u>Likvide beholdninger</u>	
	Danske Bank, 531-00-22596	85.735 46.654
	Likvide beholdninger ialt	85.735 46.654
10	<u>Prioritetsgæld</u>	
	Realkredit Danmark, nom. 2.374.000	
	Kontantlån, fast rente 2,212% p.a.	
	Restløbetid 21 år 3 måneder	
	Kursværdi pr. 31. december 2023, 1.663.367	1.835.112 1.902.073
	Kortfristet del	-68.455 -67.000
	Prioritetsgæld langfristet gæld ialt	1.766.657 1.835.073
11	<u>Skyldige omkostninger</u>	
	Skyldig revisor	12.500 12.500
	Skyldig vinduespudser	0 350
	Skyldige omkostninger ialt	12.500 12.850



NOTER

		2023	2022
12	<p><u>Beregning af andelsværdi</u> Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5 stk. 2, litra C (offentlig ejendomsvurdering) samt andelsboligforeningens vedtægter.</p> <p>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 beslattes på en generalforsamling.</p>		
	Andelsboligforeningens egenkapital før andre reserver	3.160.055	3.071.825
	Ejendom regnskabsmæssig værdi (kostpris)	-4.988.109	-4.988.109
	Ejendom til offentlig vurdering (fastholdt)	5.350.000	5.350.000
	Prioritetsgæld regnskabsmæssig værdi	1.835.112	1.902.073
	Prioritetsgæld kursværdi	-1.663.367	-1.632.894
	Beregnet andelsværdi pr. 31. december	3.693.691	3.702.895

Andelsværdi pr. andel:

	Indskud		
Stuen th.	170.733	635.464	637.048
Stuen tv.	167.178	622.233	623.783
1. th.	176.072	655.336	656.969
1.tv.	181.406	675.189	676.872
2.th.	140.501	522.942	524.245
2. tv.	156.510	582.527	583.978
Andelsværdi ialt	992.400	3.693.691	3.702.895



13 Nøgleoplysninger

		31.12.21		31.12.22	31.12.23
		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	



13 Nøgleoplysninger

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.23	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. 31.12.23	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	60.000	108

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1,12

	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



13 Nøgleoplysninger

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2021	2022	2023
		Kr. pr. m²	Kr. pr. m²	Kr. pr. m²
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m ² de sidste tre år	105	150	185

		Kr. pr. m²	Forklaring på udregning	
K1	Andelsværdi	6.620	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)	
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.169	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)	
K3	Teknisk andelsværdi	9.789	K1 plus K2	

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2021	2022	2023
		Kr. pr. m²	Kr. pr. m²	Kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	93	47	23
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	93	47	23

	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)	62,83



13 Nøgleoplysninger

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2021 Kr. pr. m ²	2022 Kr. pr. m ²	2023 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	115	117	120



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. 1.835.112 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.

