



Registreret revisor FRR
BENDT NIELSEN

Halskovvej 27 • 4220 Korsør
Telefon 58 35 03 58
Fax 58 35 03 58
Giro 1 12 61 72

Andelsboligforeningen "Pakhuset"

Pakhusstræde 1

4220 Korsør

Årsrapport for 2008

18. Regnskabsår

Andelsboligforeningen "Pakhuset", Pakhusstræde 1, 4220 Korsør

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER 2008

<u>Indtægter</u>		<u>Budget</u>
Boligafgift	220.256,20	220.255
Hævet på nedsparingslån		100.000
Andre indtægter	202,92	0
Renter på bankkonto	<u>6.979,18</u>	<u>3.000</u>
	227.438,30	323.255
<u>Udgifter</u>		
Prioritetsrenter BRF og RD	39.533,90	5.436
Renter Danske Bank	14.962,34	0
Ejendomsskatter	23.765,89	22.879
Forsikring	7.010,25	7.000
Revisor	8.000,00	7.000
El og vand	3.112,45	2.600
Antenneforening	21.674,50	21.725
ABF	1.114,75	1.106
Vedligeholdelse	63.714,14	20.000
Ydelse Danske Bank (Regnet med under renter og afdrag Danske Bank)		12.000
Gebyrer	807,00	0
Andre udgifter	<u>1.580,00</u>	<u>1.000</u>
Udgifter i alt	<u>185.275,22</u>	<u>100.746</u>
Driftoverskud	42.163,08	222.509
Anvendt til afdrag BRF	<u>222.543,44</u>	<u>222.509</u>
Underskud 2008	- <u>180.380,36</u>	<u>0</u>

Note:

Balance pr. 31. December 2008

Aktiver

1. Ejendommens værdikonto			
Anskaffelsessum den 1. Marts 1991	4.950.020,00		
Telefonanlæg m. m.	<u>38.089,10</u>	4.988.109,10	
2. Periodeafgrænsningsposter		855,75	
3. Tilgodehavender		4.652,90	
Likvider			
Danske Bank 531-00-22596		<u>105.547,79</u>	
Aktiver i alt			<u>5.099.165,54</u>

Passiver

4. Prioritetsgæld:			
Tinglyst hovedstol 1991		3.960.000,00	
Indexregulering pr. 1/1 2008	1.029.551,74		
Indexregulering 2008	<u>45.122,89</u>	1.074.674,63	
Afdrag pr. 1/1 2008	3.347.059,49		
Afdrag 2008	<u>222.543,44</u>	<u>3.569.602,93</u>	1.465.071,70
Bankgæld m. v.:			
Realkredit Danmark		322.001,46	
Danske Bank 440-31-65050		96.871,91	
Danske Bank 432-10-29140		<u>138.503,11</u>	557.376,48
5. Skyldige omkostninger			<u>8.668,50</u>
Fremmed kapital i alt			<u>2.031.116,68</u>
Egenkapitalen andrager herefter:			
Aktiver i alt			5.099.165,54
Fremmed kapital i alt			<u>2.031.116,68</u>
Egenkapital			<u>3.068.048,86</u>

<u>Egenkapitalen kan specificeres således:</u>	
= Andelskapital 1. Marts 1993	992.400,00
Indexregulering til dato	<u>1.074.674,63</u>
	- 82.274,63
Afdrag BRF til dato	3.569.602,93
Overført underskud pr. 1. Januar 2008	- 238.899,08
Underskud dette år	- <u>180.380,36</u>
	<u>3.068.048,86</u>

Under henvisning til vedtægterne foreslår bestyrelsen. At i tiden indtil næste ordinære generalforsamling vil følgende priser blive godkendt ved salg af andelslejligheder. Pr. statusdagen 31. December 2008 godkendes priser svarende kr. 3,0915446 oprindeligt indskud, hvilket for foreningen som helhed udgør kr. 3.068.048.

Bestyrelsen:

Kirsten Andersen

Tina Rahr

Preben Müller

Revisionspåtegning:

Jeg har revideret den af bestyrelsen aflagte årsrapport for året 2008 for Andelsboligforeningen "Pakhuset", 4220 Korsør. Revisionen er udført i overensstemmelse med almindeligt anerkendte revisionsprincipper og har omfattet de revisionsbehandlinger, som jeg har anset for nødvendige med henblik på at opnå en begrundet overbevisning om, at årsrapporten er uden væsentlige fejl og mangler.

Under revisionen har jeg ud fra en vurdering af væsentlighed og risiko efterprøvet grundlaget og dokumentationen for de i årsrapporten medtagne beløb og øvrige oplysninger. Jeg har herunder taget stilling til den af bestyrelsen valgte regnskabspraksis.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Efter min opfattelse er årsrapporten aflagt i overensstemmelse med lovgivningens og vedtægternes krav til regnskabsaflæggelse, og at den giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, økonomiske stilling samt resultat.

Korsør, den 17. Marts 2009



Bendt Nielsen

Registreret revisor F.R.R.

Vedtaget på andelsboligforeningens generalforsamling den

Dirigent:

Note:

1.	<u>Ejendommens værdikonto:</u>	
	Købspris iflg. Skøde	4.962.000
	- Regulering af købsprisen	- 11.980
	Forbedringer 1993	<u>38.089</u>
	Ejendommen er den 1. Oktober 2008 vurderet til kr. 5.950.000 heraf Grundværdi kr. 245.700.	<u>4.988.109</u>
2.	<u>Periodeafgrænsningsposter:</u>	
	Forudbetalt ABF	<u>855,75</u>
3.	<u>Tilgodehavender:</u>	
	Husleje, Preben Müller	1.547,90
	Husleje, Kirsten Andersen	<u>3.105,00</u>
		<u>4.652,90</u>
4.	<u>Prioritetsgæld:</u>	
	BRF-kredit 2,5 % indexlån med max. restløbetid 17,5 år. Den regulerede hovedstol udgør På statusdagen kr. 4.654.306,17. Lånerestgælden udgør kr. 1.465.071,70. Skattekursværdi 1.828.127,76.	
	Realkredit Danmark 4,7068 % med restløbetid 27 år. Lånerestgælden udgør kr. 322.001,46. Skattekursværdi 322.033,66.	
5.	<u>Skyldige omkostninger:</u>	
	Revisor	8.000,00
	Skyldige omkostninger	<u>668,50</u>
		<u>8.668,50</u>

Note:

6.

Opgørelse af værdien af andelsbeviser for 2009

I henhold til "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" § 5 stk. 1 er andelenene beregnet således:

Egenkapital		<u>3.068.048,86</u>
-------------	--	---------------------

Der fordeles i forhold til indskuddet således:

	<u>Oprindeligt indskud.</u>	
<u>St. tv. 94</u>	<u>167.178</u>	<u>516.838</u>
<u>St. th. 96</u>	<u>170.733</u>	<u>527.829</u>
<u>1. Tv. 102</u>	<u>181.406</u>	<u>560.825</u>
<u>1. Th. 99</u>	<u>176.072</u>	<u>544.334</u>
<u>2. Tv. 63</u>	<u>112.045</u>	<u>346.392</u>
<u>2. Th. 64</u>	<u>113.825</u>	<u>351.895</u>
<u>2. Mf. 40</u>	<u>71.141</u>	<u>219.935</u>
I alt <u>558</u>	<u>992.400</u>	<u>3.068.048</u>

Ved fastsættelsen af andelenes regnskabsmæssige værdi er ejendommen værdiansat til anskaffelsessummen . Andelenes regnskabsmæssige værdi udgør den værdi, andelenene kan handles til i det kommende regnskabsår, såfremt anskaffelsessummen anvendes som vurderingsgrundlag. Det skal dog bemærkes, at såfremt den beregnede andelsværdi er lavere end det oprindelige indskud, vil andelenene altid kunne handles til det oprindelige indskud.