

**Andelsboligforeningen
Kong Eriks Have
2765 Smørum**

Årsrapport for 2018/19

CVR 31 09 61 89

Årsrapport for 2018/19

Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse.....	2
Anvendte regnskabsprincipper.....	2
Revisionspåtegning.....	4
Resultatopgørelse 1/7 2018 – 30/6 2019.....	5
Balance pr. 30/6 2019.....	6
Noter til årsregnskabet.....	7
Nøgletalsskema.....	10
Beregning af andelenes maksimale salgsværdi.....	13

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er præsenteret efter andelsboligforeningens ønsker om indhold og opstillingsmetode.

Boligafgifter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Udgifter der vedrører regnskabsperioden udgiftsføres i resultatopgørelsen, med undtagelse af forbrug af hensatte midler.

Periodisering

Alle væsentlig poster i resultatopgørelsen er periodiseret.

Balancen

Grunde og bygninger

Grunde og bygninger indregnes i balancen til anskaffelsessum, jfr. endeligt skøde.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Det bør bemærkes, at ejendommens bogførte værdi ikke nødvendigvis er lig med ejendommens handelsværdi.

Prioritetsgæld

Prioritetsgælden måles til pantebrevsrestgælden.

Årets indeksregulering er udgiftsført i resultatopgørelsen.

Andre gældsposter måles til nominel værdi.

Reservationer til vedligeholdelse af ejendommen.

Generalforsamlingen beslutter årets reservationer og forbrug heraf.

De samlede reservationer ved årets udgang er en del af egenkapitalen, beløbet medregnes ikke ved beregning af andelskroneværdien.

Andelskronen

Andelskronen opgøres med udgangspunkt i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Ledelsen erklærer at årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens og vedtægternes krav til regnskabsaflæggelse.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Smørum, den 5. august 2019

Andreas Lauridsen Kær & Keld Hansen

Benny B. Deville Pa. B. Lindhardt. 

Revisionspåtegning

Til andelshaverne i A/B Kong Eriks Have

Jeg har revideret årsregnskabet for A/B Kong Eriks Have for regnskabsåret 1. juli 2018 – 30. juni 2019 omfattende ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelig efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Mit ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af min revision. Jeg har udført min revision ud fra væsentlighed og risiko, med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for andelsboligforeningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er min opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for min konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Uafhængighed

Jeg erklærer, at jeg er uafhængig og ikke har økonomisk interesse i foreningen.

Konklusion

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt at resultatet af foreningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2018 – 30. juni 2019 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Smørum, den 18. juli 2019



Evan Klarholt
Foreningsvalgt revisor

Resultatopgørelse for 2018/19

Note	INDTÆGTER:	2018/19	Budget urevideret	2017/18
	Boligafgift	2.085.984	2.085.984	2.085.984
	Fællesbidrag	11.700	7.500	10.800
	Vandafgift	86.809	95.000	81.997
	Ventelistegebyr	100	0	200
	Renteindtægter	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Indtægter i alt	<u>2.184.593</u>	<u>2.188.484</u>	<u>2.178.981</u>
	UDGIFTER:			
	Renteudgifter:			
2	Prioritetsrenter, Nykredit	109.031	200.000	150.376
	Renteudgifter, bank	0	0	0
	Forudbetalt forsikring (renteloft)	100.000	100.000	100.000
	Renteloft Nykredit	132.097	500.000	132.924
	Renteswap Nykredit	<u>272.036</u>	<u>300.000</u>	<u>280.717</u>
		<u>613.164</u>	<u>1.100.000</u>	<u>664.017</u>
	Skatter og afgifter:			
	Ejendomsskat	239.968	250.000	241.618
	Renovation	61.512	60.000	53.058
	Vandafgift, afsat	87.175	95.000	77.757
3	Foreningsudgifter	99.100	116.500	90.462
4	Øvrige foreningsudgifter	14.151	25.000	4.795
5	Vedligeholdelse	47.415	0	80.088
6	Fællesfaciliteter	66.350	52.500	57.051
	Afskrivning, legeplads	<u>3.627</u>	<u>0</u>	<u>3.108</u>
	Udgifter i alt	<u>1.232.462</u>	<u>1.699.000</u>	<u>1.271.954</u>
	Årets resultat	<u>952.131</u>	<u>489.484</u>	<u>907.027</u>
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:			
	Overført til "reserveret til vedligeholdelse af ejendommen":			
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	90.000	90.000	90.000
	Anvendt af reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	<u>- 34.375</u>	<u>0</u>	<u>- 77.038</u>
	Overført til "reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	<u>55.625</u>	<u>90.000</u>	<u>12.962</u>
	Overført til "overført resultat m.v.":			
	Betalt prioritetsafdrag	411.092	400.000	405.601
	Overført restandel af årets resultat	<u>485.414</u>	<u>- 516</u>	<u>488.464</u>
	Overført til "overført resultat m.v."	<u>896.506</u>	<u>399.484</u>	<u>894.065</u>
	Disponeret i alt	<u>952.131</u>	<u>489.484</u>	<u>907.027</u>

Balance pr. 30/6 2019**Aktiver**

Noter		2018/19	2017/18
	<u>Ejendommen</u>		
1	Ejendommens anskaffelsessum	40.600.000	40.600.000
	Andel legeplads	<u>0</u>	<u>3.627</u>
	Ejendommen i alt	<u>40.600.000</u>	<u>40.603.627</u>
	<u>Tilgodehavende</u>		
	Mellemregning andelshavere vedr. vandregnskab	7.494	7.216
	Periodiseret forsikring (renteloft)	550.000	650.000
9	Periodeafgrænsningspost	<u>64.232</u>	<u>86.525</u>
	Tilgodehavende i alt	<u>621.726</u>	<u>743.741</u>
	<u>Likvide beholdninger</u>		
	Konti, Nykredit Bank	3.316.470	2.699.849
	Kassebeholdning	<u>202</u>	<u>202</u>
	Likvide beholdninger i alt	<u>3.316.672</u>	<u>2.700.051</u>
	Aktiver i alt	<u>44.538.398</u>	<u>44.047.419</u>

Passiver

	<u>Egenkapital</u>		
	Andelsindskud	9.020.016	9.020.016
	Overført resultat tidligere år	5.243.254	4.349.189
	Årets resultat	<u>896.506</u>	<u>894.065</u>
	Egenkapital før reservationer	15.159.776	14.263.270
8	Andre reserver (generalforsamlingsbestemte) Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	<u>880.710</u>	<u>825.084</u>
	Egenkapital i alt	<u>16.040.486</u>	<u>15.088.354</u>
	<u>Gæld</u>		
2	Nykredit	28.480.157	28.891.252
	Mellemregning andelshavere, vandregnskab	500	2.325
7	Skyldige omkostninger	<u>17.255</u>	<u>65.488</u>
	Gæld i alt	<u>28.497.912</u>	<u>28.959.065</u>
	Passiver i alt	<u>44.538.398</u>	<u>44.047.419</u>

Noter til årsregnskabet

Note 1 Ejendommens anskaffelsessum kr. 40.600.000

Offentlig kontantværdi pr. 1. oktober 2017 (uændret i forhold til 2012) udgør kr. 55.000.000 heraf grundværdi kr. 12.603.300.

Note 2 Nykredit

	Hovedstol	Gammel restgæld	Rente-udgift	Afdrag	Indfriet	Restgæld	Kursværdi ultimo
Nykredit lån 5	15.913.000	15.913.000	76.435	0	0	15.913.000	15.948.645
Nykredit lån 6	2.978.000	2.970.421	8.236	7.954	0	2.962.467	2.972.835
Nykredit lån 7	11.338.000	10.007.831	24.360	403.141	0	9.604.690	9.623.900
Finansielle instrument:							
Forsikring, renteloft			100.000	0	0	0	0
Renteloft			132.097	0	0	0	674.971
SWAP			272.036	0	0	0	2.362.208
		<u>28.891.252</u>	<u>613.164</u>	<u>411.095</u>	<u>0</u>	<u>28.480.157</u>	<u>31.582.559</u>

	2018/19	2017/18
Samlede afdrag	417.832	405.601
Samlede ydelse	1.020.000	1.069.618

Lån 5 er et obl. lån, afdragsfrit til 28/3 2040 med variabel rente med en restløbetid på 20,75 år.

Lån 6 er et obl. lån, afdragsfrit til 31/12 2024 med variabel rente med en restløbetid på 25,75 år.

Lån 7 er et obl. lån der afdrages på og har en variabel rente med en restløbetid på 25,75 år

Noter til årsregnskabet

Rentesikring / renteloft

Type	Startdato	Slutdato	Rentesats	Restgæld	Markedsværdi
Fast rente	30-12-2014	30-12-2036	4,28%	5.810.292	-2.362.208
Rente loft	30-12-2014	30-12-2024	1,70%	22.829.984	-674.971

Der er etableret en rente SWAP som sikrer en fast rente på 4,34% for kr. 5.810.292 af den samlede kreditforeningsgæld indtil 30. december 2036.

Samtidig er der etableret et renteloft for restgæld kr. 22.829.984 som sikrer at renten ikke overstige 1,70% indtil den 30. december 2024.

Hvis foreningen ønsker at annullere SWAP aftalen, for derved at stå tilbage med det oprindelige lån inden denne udløber, skal foreningen betale/modtage den til enhver tid værende markedsværdi af aftalen. Markedsværdien udgør den 30. juni 2018 kr. 2.362.208, som foreningen skal betale, hvis aftalen var ophævet af foreningen pr. 30. juni 2018. Dette beløb har reduceret andelskroneværdien ved beregning efter det kontante offentlige ejendomsværdiprincip, medens det ikke berører værdien efter anskaffelsessumprincippet.

Når aftalen udløber 30. december 2036 er markedsværdien kr. 0 og den kan stige eller falde i den mellemliggende periode afhængig af markedsrenten.

Aftalen med renteloftet løber 10 år og markedsværdien udgør den 30. juni 2018 kr. 674.971 som foreningen skal betale, hvis aftalen var ophævet af foreningen pr. 30. juni 2018. Dette beløb reducerer andelskroneværdien ved beregning efter det kontante offentlige ejendomsværdiprincip, medens det ikke berører værdien efter anskaffelsessumprincippet.

Når aftalen udløber 30. december 2024 er markedsværdien kr. 0 og den kan stige eller falde i den mellemliggende periode afhængig af markedsrenten.

Der er tinglyst prioritetsgæld i ejendommen på kr. 30.229.000,00. Ejendommens værdi på kr. 40.603.627,00 er lagt til sikkerhed for gældsposter opført under "prioritetsgæld" på i alt kr. 28.480.157,00

<u>Note 3 Foreningsudgifter</u>	2018/19	2017/18
Forsikringer	37.204	33.013
Elforbrug (skure, ventilation)	12.169	16.496
Varmeopgange	6.548	5.322
Revision	20.325	20.070
Kontorhold, ABF og bestyrelse	15.338	8.351
Bankgebyrer	482	963
Bogføring, PBS m.v.	<u>7.034</u>	<u>6.247</u>
Foreningsudgifter i alt	<u>99.100</u>	<u>90.462</u>

Note 4 Øvrige foreningsudgifter

Møder, generalforsamling, fester og arrangementer	3.889	3.454
Blomster og gaver	837	427
Småanskaffelser	<u>9.425</u>	<u>914</u>
Øvrige foreningsudgifter i alt	<u>14.151</u>	<u>4.795</u>

Noter til årsregnskabet

<u>Note 5 Vedligeholdelse</u>	2018/19	2017/18
Maler *	34.375	54.000
Snedker og tømrer	3.687	23.038
Blikkenslager og VVS	7.947	0
Diverse rep og vedligeholdelse	<u>1.406</u>	<u>3.050</u>
Vedligeholdelse i alt	<u>47.415</u>	<u>80.088</u>
* Anvendt af hensættelserne		
Maling	34.375	54.000
Snedker og tømrer	<u>0</u>	<u>23.038</u>
Anvendt af hensættelserne	<u>34.375</u>	<u>77.038</u>
<u>Note 6 Fællesudgifter</u>		
Elforbrug, gadebelysning	6.957	4.612
Snerydning, græsslåning og vedligeholdelse af fællesarealer	<u>59.393</u>	<u>52.439</u>
Fællesudgifter i alt	<u>66.350</u>	<u>57.051</u>
<u>Note 7 Skyldige omkostninger</u>		
Revisionsfirmaet Evan Klarholt		<u>17.255</u>
Skyldige omkostninger i alt		<u>17.255</u>
<u>Note 8 Andre reservationer (generalforsamlingsbestemte):</u>		
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 1/7 2018		825.084
Ændringer af reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		<u>55.625</u>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 30/6 2019		<u>880.709</u>
<u>Note 9 Periodeafgrænsningspost</u>		
Forsikring		19.717
Aconto vandafgift, 2. halvår 2019		43.338
ABF		<u>1.176</u>
Periodiseringer i alt		<u>64.231</u>

Note 10 Forsikringsdækning

I henhold til vedtægternes § 30.5, er der, som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor andelsforeningens medlemmer og tredjemand, tegnet sædvanlig ansvars- og besvigelserforsikring med en forsikringssum på kr. 1.000.000,00 pr. forsikringsår.

Note 11 Pant i andelsboligforeningens ejendom

Der er tinglyst et pant i ejendommen på kr. 15.000 til overholdelse af kommunale forpligtelser.

Noter til årsregnskabet

Note 12 Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Kong Eriks Have anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævende nøgleoplysninger:

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2014 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgletalsoplysninger følger her:

Oplysninger i skemaet er opgjort pr.		30-06-19			
1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen					
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr		30-06-19			
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		30-06-19			
Seneste regnskabsperiode		01-07-2018 - 30-06-2019			
B		Antal	BBR Areal m2		
B1	Andelsboliger	24	2.160		
B2	Erhvervsandele				
B3	Boliglejemål				
B4	Erhvervslejemål				
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv				
B6	I alt				
C	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige 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:				
D					
D1	Foreningens stiftelsesår				2004

D2		Ejendommens opførelsesår			2004 2005	
E			Ja		Nej	
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud ?					x
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:					
F	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering		Offentlig vurdering	
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien					x
			Kr.		Gns. kr. pr. m2	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		55.000.000		25.463	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		880.710		407	
					%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			1,6		
G			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
H					Gns. kr. pr. andels-m2 pr. år	
H1	Boligafgift				965	
H2	Erhvervslejeindtægter				0	
H3	Boliglejeindtægter				0	
J		2016 2017	2017 2018		2018 2019	
	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels- m2 (sidste 3 år)		439	420	441	
K					Gns. kr. pr. andels-m2	
K1	Andelsværdi				7.018	
K2	Gæld – omsætningsaktiver				11.370	
K3	Teknisk andelsværdi				18.388	

M		2016 2017	2017 2018	2018 2019
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m2)	7	37	22
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m2)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m2)	7	37	22
P				
				%
	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			29,80%
R				
		2016 2017	2017 2018	2018 2019
	Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år)	173	187	190

Noter til årsregnskabet

Note 13 Beregning af andelenes maksimale salgsværdi

Andelsindskud i alt 9.020.016

Værdimetode	Anskaffel- sessum	Offentlig kontantværdi
Egenkapital før reservationer	15.159.776	15.159.776
Ejendommens anskaffelsessum (minus)		- 40.600.000
Ejendommens værdi, vurderet (plus)		55.000.000
Prioritetsgæld, restgæld (plus)		28.480.157
Prioritetsgæld, kontant (minus)		- 31.582.559
Værdi til fordeling	<u>15.159.776</u>	<u>26.457.374</u>
Andelskroneværdi	<u>1.681</u>	<u>2.933</u>

Andelsværdi	Oprindelig Indskud	1,681 Anskaffelsessum princip	2,933 Kontant off. værdiprincip
73 m2, 6 andele	kr. <u>304.843</u>	kr. <u>512.344</u>	kr. <u>894.161</u>
90 m2, 12 andele	kr. <u>375.834</u>	kr. <u>631.657</u>	kr. <u>1.102.391</u>
107 m2, 6 andele	kr. <u>446.825</u>	kr. <u>750.971</u>	kr. <u>1.310.620</u>

Hertil kommer tillæg for forbedringer og fradrag for misligholdelse.