

**Andelsboligforeningen
Kong Eriks Have
2765 Smørum**

Årsrapport for 2016/2017

Årsrapport for 2016 / 2017

Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse.....	2
Anvendte regnskabsprincipper.....	2
Revisionspåtegning.....	4
Resultatopgørelse 1/7 2016 – 30/6 2017.....	5
Balance pr. 30/6 2017.....	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.

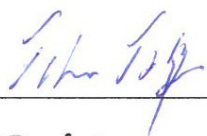
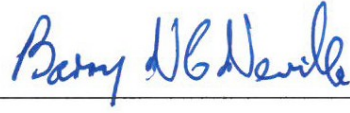
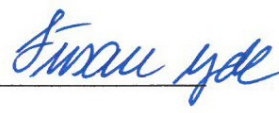
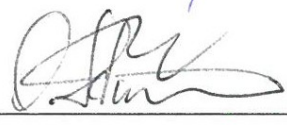
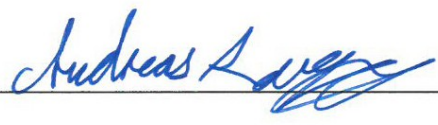
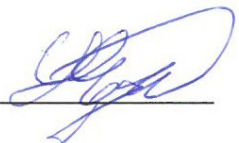
Andelskronen

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 3. august 2017

Revisionspåtegning

Til andelshaverne i A/B Kong Eriks Have

Jeg har revideret årsregnskabet for A/B Kong Eriks Have for regnskabsåret 1. juli 2016 – 30. juni 2017 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 revisionshandling, 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.

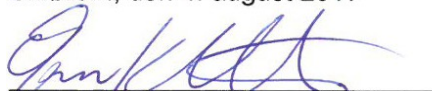
Uafhængighed

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 2017 samt at resultatet af foreningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2016 – 30. juni 2017 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Smørum, den 4. august 2017


Evan Kjarholt
Foreningsvalgt revisor

Resultatopgørelse for 2016 / 2017

Note

	2016/2017	Budget urevideret	2015/2016
INDTÆGTER:			
Boligafgift	2.094.313	2.085.984	2.077.377
Fællesbidrag	7.980	0	6.255
Vandafgift	89.780	115.000	91.565
Renteindtægter	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Indtægter i alt	<u>2.192.073</u>	<u>2.200.984</u>	<u>2.175.198</u>
UDGIFTER:			
Renteudgifter:			
2 Prioritetsrenter, Nykredit	194.674	225.000	198.779
Renteudgifter, bank	0	0	0
Forudbetalt forsikring (renteloft)	100.000	100.000	100.000
Renteloft Nykredit	131.635	500.000	135.309
Renteswap Nykredit	<u>285.742</u>	<u>300.000</u>	<u>284.131</u>
	<u>712.051</u>	<u>1.125.000</u>	<u>718.219</u>
Skatter og afgifter:			
Ejendomsskat	247.025	250.000	247.076
Renovation	51.108	60.000	53.736
Vandafgift, afsat	78.090	115.000	104.082
3 Foreningsudgifter	101.908	97.000	103.808
4 Øvrige foreningsudgifter	3.448	30.000	22.984
5 Vedligeholdelse	15.700	0	4.889
6 Fællesfaciliteter	29.898	65.000	40.014
Afskrivning, legeplads	<u>3.108</u>	<u>0</u>	<u>3.108</u>
Udgifter i alt	<u>1.242.336</u>	<u>1.742.000</u>	<u>1.297.916</u>
Årets resultat	<u>949.737</u>	<u>458.984</u>	<u>877.282</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>11.580</u>	<u>0</u>	<u>4.616</u>
Overført til "reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	<u>78.420</u>	<u>90.000</u>	<u>85.384</u>
Overført til "overført resultat m.v.":			
Betalt prioritetsafdrag	375.016	375.000	374.799
Overført restandel af årets resultat	<u>496.301</u>	<u>- 6.016</u>	<u>417.099</u>
Overført til "overført resultat m.v."	<u>871.317</u>	<u>368.984</u>	<u>791.898</u>
Disponeret i alt	<u>949.737</u>	<u>458.984</u>	<u>877.282</u>

Balance pr. 30/6 2017**Aktiver**

Noter		2016/2017	2015/2016
	<u>Ejendommen</u>		
1	Ejendommens anskaffelsessum	40.600.000	40.600.000
	Andel legeplads	<u>6.735</u>	<u>9.843</u>
	Ejendommen i alt	<u>40.606.735</u>	<u>40.609.843</u>
	<u>Tilgodehavende</u>		
	Mellemregning andelshavere vedr. vandregnskab	7.051	7.729
	Periodiseret forsikring (renteloft)	750.000	850.000
9	Periodeafgrænsningspost	<u>63.975</u>	<u>73.573</u>
	Tilgodehavende i alt	<u>821.026</u>	<u>931.302</u>
	<u>Likvide beholdninger</u>		
	Driftskonto, Danske Bank	0	0
	Konti, Nykredit Bank	2.211.954	1.387.631
	Kassebeholdning	<u>201</u>	<u>201</u>
	Likvide beholdninger i alt	<u>2.212.155</u>	<u>1.387.832</u>
	Aktiver i alt	<u>43.639.916</u>	<u>42.928.977</u>

Passiver

	<u>Egenkapital</u>		
	Andelsindskud	9.020.016	9.020.016
	Overført resultat tidligere år	3.477.872	2.685.974
	Årets resultat	<u>871.317</u>	<u>791.898</u>
	Egenkapital før reservationer	13.369.205	12.497.888
8	Andre reserver (generalforsamlingsbestemte) Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	<u>812.122</u>	<u>733.702</u>
	Egenkapital i alt	<u>14.181.327</u>	<u>12.231.590</u>
	<u>Gæld</u>		
2	Nykredit	29.296.853	29.671.869
	Kreditinstitutter i øvrigt	0	0
	Mellemregning andelshavere, vandregnskab	3.525	8.718
7	Skyldige omkostninger	<u>158.211</u>	<u>16.800</u>
	Gæld i alt	<u>29.458.589</u>	<u>29.697.387</u>
	Passiver i alt	<u>43.639.916</u>	<u>42.928.977</u>

Noter til årsregnskabet

Note 1 Ejendommens anskaffelsessum kr. 40.600.000

Offentlig kontantværdi pr. 1. oktober 2016 (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 2	7.895.000	0	0	0	0	0	0
Nykredit lån 4	7.906.000	0	0	0	0	0	0
Nykredit lån 5	15.913.000	15.913.000	106.156	0	0	15.913.000	16.080.086
Nykredit lån 6	2.978.000	2.978.000	19.357	0	0	2.978.000	2.978.149
Nykredit lån 7	11.338.000	10.780.869	69.161	375.016	0	10.405.853	10.419.589
Finansielle instrument:							
Forsikring, renteloft			100.000	0	0	0	0
Renteloft			131.635	0	0	0	382.955
SWAP			285.742	0	0	0	2.023.858
		<u>29.671.869</u>	<u>712.051</u>	<u>375.016</u>	<u>0</u>	<u>29.296.853</u>	<u>31.884.637</u>

2016/2017 2015/2016

Samlede afdrag	375.016	374.799
Samlede ydelse	1.087.067	1.093.018

Lån 5 er et obl. lån, afdragsfrit til 28/3 2040 med variabel rente med en restløbetid på 22,75 år.

Lån 6 er et obl. lån, afdragsfrit til 31/12 2024 med variabel rente med en restløbetid på 27,75 år.

Lån 7 er et obl. lån der afdrages på og har en variabel rente med en restløbetid på 27,75 år

Noter til årsregnskabet

Rentesikring / renteloft

Der er etableret en rente SWAP som sikrer en fast rente på 4,34% for kr. 6.424.709 af den samlede kreditforeningsgæld indtil 30. december 2036.

Samtidig er der etableret et renteloft for restgæld kr. 23.260.410 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 2017 kr. 2.023.858, som foreningen skal betale, hvis aftalen var ophævet af foreningen pr. 30. juni 2017. 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.

Aftalen med renteloftet løber 10 år og markedsværdien udgør den 30. juni 2017 kr. 382.955 som foreningen skal betale, hvis aftalen var ophævet af foreningen pr. 30. juni 2017. 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.

Der er tinglyst prioritetsgæld i ejendommen på kr. 30.229.000,00. Ejendommens værdi på kr. 40.606.735,00 er lagt til sikkerhed for gældsposter opført under "prioritetsgæld" på i alt kr. 29.296.853,00

<u>Note 3 Foreningsudgifter</u>	2016/2017	2015/2016
Forsikringer	32.667	32.080
Elforbrug (skure, ventilation)	16.844	16.370
Varmeopgange	5.611	5.649
Revision	20.044	19.855
Kontorhold, telefon, ABF og bestyrelse	19.408	24.382
Bankgebyrer	1.251	1.431
Bogføring, PBS m.v.	<u>6.083</u>	<u>4.041</u>
Foreningsudgifter i alt	<u>101.908</u>	<u>103.808</u>
<u>Note 4 Øvrige foreningsudgifter</u>		
Møder, generalforsamling, fester og arrangementer	1.325	1.010
Blomster og gaver	250	768
Småanskaffelser	<u>1.873</u>	<u>21.206</u>
Øvrige foreningsudgifter i alt	<u>3.448</u>	<u>22.984</u>
<u>Note 5 Vedligeholdelse</u>		
Tekniske anlæg	11.580	0
Diverse rep og vedligeholdelse	<u>4.120</u>	<u>4.889</u>
Vedligeholdelse i alt	<u>15.700</u>	<u>4.889</u>

Noter til årsregnskabet

Note 6 Fællesudgifter

Elforbrug, gadebelysning	3.611	3.622
Snerydning, græsslåning og vedligeholdelse af fællesarealer	<u>26.287</u>	<u>36.392</u>
Fællesudgifter i alt	<u>29.898</u>	<u>40.014</u>

Note 7 Skyldige omkostninger

2016/2017

Afsat ydelse kreditforeningen pr. 30.06.2017, ej hævet i banken		141.211
Revisionsfirmaet Evan Klarholt		<u>17.000</u>
Skyldige omkostninger i alt		<u>158.211</u>

Note 8 Andre reservationer (generalforsamlingsbestemte):

Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 1/7 2016		733.702
Ændringer af reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		<u>78.420</u>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 30/6 2017		<u>812.122</u>

Note 9 Periodeafgrænsningspost

Forsikring		19.210
Aconto vandafgift, 2. halvår 2017		43.613
ABF		<u>1.152</u>
Periodiseringer i alt		<u>63.975</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.		30-06-17			
1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen					
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr		30-06-17			
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		30-06-17			
Seneste regnskabsperiode		01-07-2016 - 30-06-2017			
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 fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			x	
C2	Hvilket fordelingstal 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		812.122	376
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		1	
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		973	
H2	Erhvervslejeindtægter		0	
H3	Boliglejeindtægter		0	
J		2014 2015	2015 2016	2016 2017
	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels- m2 (sidste 3 år)	304	406	403
K			Gns. kr. pr. andels-m2	
K1	Andelsværdi		6.189	
K2	Gæld – omsætningsaktiver		12.234	
K3	Teknisk andelsværdi		18.423	

M		2014 2015	2015 2016	2016 2017
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m2)	0	2	7
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m2)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m2)	0	2	7
P				%
Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)				28%
R		2014 2015	2015 2016	2016 2017
	Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år)	147	173	173

Noter til årsregnskabet

Note 13 Beregning af andelenes maksimale salgsværdi

Andelsindskud i alt 9.020.016

Værdimetode		Anskaffel- sessum	Offentlig kontantværdi
Egenkapital før reservationer		13.369.205	13.369.205
Ejendommens anskaffelsessum	(minus)		- 40.600.000
Ejendommens værdi, vurderet	(plus)		55.000.000
Prioritetsgæld, restgæld	(plus)		29.296.853
Prioritetsgæld, kontant	(minus)	<u> </u>	- <u>31.884.637</u>
Værdi til fordeling		<u>13.369.205</u>	<u>25.181.421</u>
Andelskroneværdi		<u> 1.482</u>	<u> 2.792</u>

Andelsværdi	Oprindelig Indskud	1,482 Anskaffelsessum princip	2,792 Kontant off. værdiprincip
73 m2, 6 andele	kr. <u> 304.843</u>	kr. <u> 451.829</u>	kr. <u> 851.038</u>
90 m2, 12 andele	kr. <u> 375.834</u>	kr. <u> 557.050</u>	kr. <u> 1.049.226</u>
107 m2, 6 andele	kr. <u> 446.825</u>	kr. <u> 662.271</u>	kr. <u> 1.247.413</u>

Hertil kommer tillæg for forbedringer og fradrag for misligholdelse.