

**Andelsboligforeningen
Kong Eriks Have
2765 Smørum**

Årsrapport for 2022/23

CVR 31 09 61 89

Årsrapport for 2022/23

Indholdsfortegnelse

| | |
|--|----|
| Indholdsfortegnelse..... | 2 |
| Anvendte regnskabsprincipper..... | 2 |
| Revisionspåtegning..... | 4 |
| Resultatopgørelse 1/7 2022 – 30/6 2023..... | 5 |
| Balance pr. 30/6 2023..... | 6 |
| Noter til årsregnskabet..... | 7 |
| Nøgletalsskema..... | 11 |
| Beregning af andelenes maksimale salgsværdi..... | 14 |

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, § 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.

Administrator

Smørum, den 3. august 2023

Administrator:



Jantzen & Lund Advokatanpartsselskab

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 2023

 

 

Revisionspåtegning

Til andelshaverne i A/B Kong Eriks Have

Jeg har revideret årsregnskabet for A/B Kong Eriks Have for regnskabsåret 1. juli 2022 – 30. juni 2023 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 2023 samt at resultatet af foreningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2022 – 30. juni 2023 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Smørum, den 4. august 2023



Evan Kjarholt
Foreningsvalgt revisor

Resultatopgørelse for 2022/23

| Note | INDTÆGTER: | 2022/23 | Budget urevideret | 2021/22 |
|------|--|------------------|----------------------|------------------|
| | Boligafgift | 1.956.708 | 1.971.500 | 1.941.984 |
| | Fællesbidrag | 10.104 | 10.000 | 11.600 |
| | Vandafgift | 78.117 | 90.000 | 83.663 |
| | Ventelistegebyr | 1.100 | 0 | 500 |
| | Anden indtægt, erstatning fra forsikring | 11.875 | 0 | 0 |
| | Indtægter i alt | <u>2.057.904</u> | <u>2.071.500</u> | <u>2.037.747</u> |
| | UDGIFTER: | | | |
| | Skatter og afgifter: | | | |
| | Ejendomsskat incl renovation | 348.050 | 350.000 | 331.622 |
| | Vandafgift, afsat | 85.736 | 90.000 | 77.823 |
| 4 | Foreningsudgifter | 153.508 | 169.500 | 128.270 |
| 5 | Øvrige foreningsudgifter | 7.219 | 45.000 | 6.091 |
| 6 | Vedligeholdelse | 54.943 | 20.000 | 257.023 |
| 7 | Fællesfaciliteter | 62.262 | 80.000 | 67.903 |
| | Fælles havearbejde | 0 | 7.000 | 0 |
| | Afskrivning, legeplads | 0 | 0 | 0 |
| | Udgifter i alt | <u>711.718</u> | <u>761.500</u> | <u>868.732</u> |
| | Finansielle indtæger | 0 | 0 | 0 |
| 3 | Finansielle omkostninger | <u>419.662</u> | <u>420.000</u> | <u>433.027</u> |
| | Finansielle poster, netto | <u>419.662</u> | <u>420.000</u> | <u>433.027</u> |
| | Årets resultat | <u>926.524</u> | <u>890.000</u> | <u>735.988</u> |
| | FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING: | | | |
| | Overført til "reserveret til vedligeholdelse af ejendommen": | | | |
| | Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen | 197.000 | 90.000 | 190.000 |
| | Ekstraordinær reserveret til vedligeholdelse, brandsikring | 225.000 | 0 | 0 |
| | Anvendt af reserveret til vedligeholdelse af ejendommen - | 29.100 | 0 | - 237.099 |
| | Overført restandel af årets resultat til egenkapital | <u>533.624</u> | <u>800.000</u> | <u>783.087</u> |
| | Disponeret i alt | <u>926.524</u> | <u>890.000</u> | <u>735.988</u> |
| | Likviditetsresultat: | | | |
| | Årets resultat | 926.524 | 890.000 | 735.988 |
| | Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning | 0 | 0 | 0 |
| | Betalt prioritetsafdrag | - 799.681 | - 800.000 | - 791.274 |
| | Afskrivning af driftsmidler | 0 | 0 | 0 |
| | Likviditetsresultat i alt | <u>126.843</u> | <u>90.000</u> | <u>- 55.286</u> |

Balance pr. 30/6 2023**Aktiver**

| Noter | | 2022/23 | 2021/22 |
|-------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | <u>Materielle anlægsaktiver</u> | | |
| 1 | Grund og bygninger, anskaffelsessum | <u>40.600.000</u> | <u>40.600.000</u> |
| | Ejendommen i alt | <u>40.600.000</u> | <u>40.600.000</u> |
| 8 | <u>Tilgodehavende</u> | | |
| | Andre tilgodehavender | 2.614 | 24.090 |
| | Periodeafgrænsningspost | <u>67.783</u> | <u>59.359</u> |
| | Tilgodehavender i alt | <u>70.397</u> | <u>83.449</u> |
| 9 | Likvidebeholdninger | <u>1.066.385</u> | <u>909.378</u> |
| | Aktiver i alt | <u>41.736.782</u> | <u>41.592.827</u> |

Passiver

| | | | |
|----|---|-------------------|-------------------|
| | <u>Egenkapital</u> | | |
| | Andelsindskud | 9.020.016 | 9.020.016 |
| | Overført resultat | <u>5.855.407</u> | <u>5.321.783</u> |
| | Egenkapital før reservationer | 14.875.423 | 14.341.799 |
| 12 | Andre reserver (generalforsamlingsbestemte) Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen | <u>1.315.466</u> | <u>922.566</u> |
| | Egenkapital i alt | <u>16.190.889</u> | <u>15.264.365</u> |
| 2 | <u>Langfristet gæld</u> | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | <u>24.701.989</u> | <u>25.510.166</u> |
| | Langfristet gældsforpligtelse i alt | <u>24.701.989</u> | <u>25.510.166</u> |
| | <u>Kortfristet gæld</u> | | |
| 2 | Gæld til realkreditinstitutter | 808.176 | 799.680 |
| 10 | Leverandører af varer- og tjenesteydelser | 19.500 | 18.616 |
| 11 | Anden gæld | <u>16.228</u> | <u>0</u> |
| | Kortfristet gældsforpligtelser i alt | <u>843.904</u> | <u>818.296</u> |
| | Gæld i alt | <u>25.545.893</u> | <u>26.328.462</u> |
| | Passiver i alt | <u>41.736.782</u> | <u>41.592.827</u> |

Noter til årsregnskabet

Note 1 Ejendommens anskaffelsessum kr. 40.600.000

Offentlig kontantværdi pr. 1. oktober 2020 (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/optaget | Restgæld | Kursværdi ultimo |
|----------------|------------|-------------------|----------------|----------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Nykredit lån 8 | 22.900.000 | 21.827.114 | 340.476 | 664.881 | 0 | 21.162.233 | 15.065.486 |
| Nykredit lån 9 | 4.700.000 | <u>4.482.732</u> | <u>73.889</u> | <u>134.800</u> | 0 | <u>4.347.932</u> | <u>3.231.252</u> |
| I alt | | <u>26.309.846</u> | <u>414.365</u> | <u>799.681</u> | 0 | <u>25.510.165</u> | <u>18.296.738</u> |
| | | | | | | 2022/23 | 2021/22 |
| Samlede afdrag | | | | | | 799.681 | 791.274 |
| Samlede ydelse | | | | | | 1.214.046 | 1.219.210 |

Lån 8 er et kontantlån, der afdrages på. Lånet har en fast rente på 1,04% og en restløbetid på 27,5 år.

Lån 9 er et kontantlån, der afdrages på. Lånet har en fast rente på 1,13% og en restløbetid på 27,5 år.

Der er tinglyst prioritetsgæld i ejendommen på kr. 30.229.000,00. Ejendommens værdi på kr. 40.600.000,00 er lagt til sikkerhed for gældsposter opført under "prioritetsgæld" på i alt kr. 25.510.165,00.

Note 3 Finansielle omkostninger

| | 2022/23 |
|--------------------------------|----------------|
| Prioritetsrenter | 414.365 |
| Renter, bank | <u>5.297</u> |
| Finansielle omkostninger i alt | <u>419.662</u> |

Noter til årsregnskabet

| <u>Note 4 Foreningsudgifter</u> | 2022/23 | 2021/22 |
|--|----------------|----------------|
| Forsikringer | 40.524 | 34.785 |
| Elforbrug (skure, ventilation) | 21.381 | 13.842 |
| Varmeopgange | 5.680 | 5.529 |
| Administrator | 43.000 | 21.500 |
| Revision | 22.000 | 21.685 |
| Kontorhold og bestyrelse | 16.960 | 25.620 |
| Bankgebyrer | 953 | 1.461 |
| Bogføring, PBS m.v. | <u>3.010</u> | <u>3.848</u> |
| Foreningsudgifter i alt | <u>153.508</u> | <u>128.270</u> |
| | | |
| <u>Note 5 Øvrige foreningsudgifter</u> | | |
| Møder, generalforsamling, fester og arrangementer | 5.435 | 4.882 |
| Blomster og gaver | 0 | 0 |
| Småanskaffelser | <u>1.784</u> | <u>1.209</u> |
| Øvrige foreningsudgifter i alt | <u>7.219</u> | <u>6.091</u> |
| | | |
| <u>Note 6 Vedligeholdelse</u> | | |
| Elektriker | 0 | 2.801 |
| Snedker og tømrer (udkradsning af fuger) * | 20.569 | 197.750 |
| Blikkenslager og VVS (rep af vandskade og ny cylinder) | 21.646 | 31.224 |
| Teknisk anlæg (rengøring af ventilation) | 1.199 | 3.291 |
| Diverse rep og vedligeholdelse (Hængelås og sanistål, klipning af hæk *) | <u>11.529</u> | <u>21.957</u> |
| Vedligeholdelse i alt | <u>54.943</u> | <u>257.023</u> |
| | | |
| * Anvendt af hensættelserne | | |
| Snedker og tømrer | 20.569 | 197.750 |
| Klipning af hæk | <u>8.531</u> | <u>8.125</u> |
| Anvendt af hensættelserne | <u>29.100</u> | <u>237.099</u> |

Noter til årsregnskabet

| <u>Note 7 Fællesudgifter</u> | 2022/23 | 2021/22 |
|---|----------------|------------------|
| Elforbrug, gadebelysning | 6.838 | 6.605 |
| Snerydning, græsslåning og vedligeholdelse af fællesarealer | <u>55.424</u> | <u>61.298</u> |
| Fællesudgifter i alt | <u>62.262</u> | <u>67.903</u> |
| | | |
| <u>Note 8 Tilgodehavender</u> | | 2022/23 |
| <i>Andre tilgodehavender</i> | | |
| Mellemregning med administrator | | 300 |
| Tilgodehavende vedr. fordeling af udendørsbelysning | | <u>2.314</u> |
| Andre tilgodehavender i alt | | <u>2.614</u> |
| <i>Periodeafgrænsningspost</i> | | |
| Forsikring | | 22.021 |
| Aconto vandafgift, 2. halvår 2023 | | <u>45.762</u> |
| Periodiseringer i alt | | <u>67.783</u> |
| | | |
| <u>Note 9 Likvide beholdninger</u> | | |
| Nykredit Bank, 8117-1224985 | | <u>1.066.385</u> |
| Likvidebeholdninger i alt | | <u>1.066.385</u> |
| | | |
| <u>Note 10 Leverandører af vare- og tjenesteydelser</u> | | |
| Revisionsfirmaet Evan Klarholt | | <u>19.500</u> |
| Leverandører af vare- og tjenesteydelser i alt | | <u>19.500</u> |
| | | |
| <u>Note 11 Anden gæld</u> | | |
| Mellemregning med andelshavere vedr. vand | | <u>16.228</u> |
| Anden gæld i alt | | <u>16.228</u> |

Note 12 Andre reservationer (generalforsamlingsbestemte):

| | |
|--|------------------|
| Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 1/7 2022 | 922.566 |
| Tilgang til reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 30/6 2023 | <u>197.000</u> |
| I alt | 1.119.566 |
| Ændringer af reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 30/6 2023: - Anvendt af hensættelserne jfr note 6 | <u>29.100</u> |
| Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 30/6 2023 | <u>1.090.466</u> |
| Reserveret 2022/23 til brandsikring | <u>225.000</u> |
| Reserveret i alt pr. 30/6 2023 | <u>1.315.466</u> |

Note 13 Forsikringsdækning

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

Note 14 Pant i andelsboligforeningens ejendom

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

Noter til årsregnskabet

Note 15 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. | | 30-06-23 | | | |
| 1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen | | | | | |
| Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr | | 30-06-23 | | | |
| Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr. | | 30-06-23 | | | |
| Seneste regnskabsperiode | | 01-07-2022 - 30-06-2023 | | | |
| B | | Antal | BBR Areal m ² | | |
| 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 | | 1.315.466 | 609 |
| | | | | % |
| F4 | Reserver i procent af ejendomsværdi | | | 2,39% |
| | | | | |
| 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 | | | 906 |
| H2 | Erhvervslejeindtægter | | | 0 |
| H3 | Boliglejeindtægter | | | 0 |
| | | | | |
| J | | 2020 2021 | 2021 2022 | 2022 2023 |
| | Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m2 (sidste 3 år) | -1201 | 341 | 429 |
| | | | | |
| K | | | | Gns. kr. pr. andels-m2 |
| K1 | Andelsværdi | | | 6.887 |
| K2 | Gæld – omsætningsaktiver | | | 11.300 |
| K3 | Teknisk andelsværdi | | | 18.187 |
| | | | | |
| M | | 2020 2021 | 2021 2022 | 2022 2023 |
| M1 | Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m2) | 80 | 119 | 25 |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 0 | 0 | 0 |

| | | | | |
|-----------|--|-----------|-----------|-----------|
| | (gns. kr. pr. m2) | | | |
| M3 | Vedligehold, i alt (kr. pr. m2) | 80 | 119 | 25 |
| P | | | | % |
| | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | | | 37,07% |
| R | | 2020 2021 | 2021 2022 | 2022 2023 |
| | Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år) | 297 | 370 | 370 |

Noter til årsregnskabet

Note 16 Beregning af andelenes maksimale salgsværdi

Andelsindskud i alt 9.020.016

| Værdimetode | Anskaffelsessum | Offentlig kontantværdi |
|-------------------------------------|-------------------|---------------------------|
| Egenkapital før reservationer | 14.875.423 | 14.875.423 |
| Ejendommens anskaffelsessum (minus) | | - 40.600.000 |
| Ejendommens værdi, vurderet (plus) | | 55.000.000 |
| Hensat til værdiforringelse (minus) | | - 1.500.000 |
| Prioritetsgæld, restgæld (plus) | | 25.510.165 |
| Prioritetsgæld, kontant (minus) | | - 18.296.738 |
| Værdi til fordeling | <u>14.875.423</u> | <u>34.988.850</u> |
| Andelskroneværdi | <u>1.649</u> | <u>3.879</u> |

| Andelsværdi | Oprindelig Indskud | 1,649 Anskaffelsessum princip | 3,879 Kontant off. værdiprincip |
|------------------|-----------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|
| 73 m2, 6 andele | kr. <u>304.843</u> | kr. <u>502.734</u> | kr. <u>1.182.493</u> |
| 90 m2, 12 andele | kr. <u>375.834</u> | kr. <u>619.809</u> | kr. <u>1.457.869</u> |
| 107 m2, 6 andele | kr. <u>446.825</u> | kr. <u>736.885</u> | kr. <u>1.733.244</u> |

Hertil kommer tillæg for forbedringer og fradrag for misligholdelse.