

**Andelsboligforeningen  
Kong Eriks Have  
2765 Smørum**

**Årsrapport for 2017/2018**

**CVR 31 09 61 89**

## Årsrapport for 2017 / 2018

### **Indholdsfortegnelse**

Indholdsfortegnelse.....	2
Anvendte regnskabsprincipper.....	2
Revisionspåtegning.....	4
Resultatopgørelse 1/7 2017 – 30/6 2018.....	5
Balance pr. 30/6 2018.....	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 regnskabsaflægelse.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Smørum, den 3. august 2018

   
\_\_\_\_\_

    
\_\_\_\_\_

  
\_\_\_\_\_

## Revisionspåtegning

### Til andelshaverne i A/B Kong Eriks Have

Jeg har revideret årsregnskabet for A/B Kong Eriks Have for regnskabsåret 1. juli 2017 – 30. juni 2018 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 2018 samt at resultatet af foreningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2017 – 30. juni 2018 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Smørum, den 4. august 2018



Evan Klarholt  
Foreningsvalgt revisor

**Resultatopgørelse for 2017 / 2018**

Note	INDTÆGTER:	2017/2018	Budget <i>urevideret</i>	2016/2017
	Boligafgift	2.085.984	2.085.984	2.094.313
	Fællesbidrag	10.800	7.500	7.980
	Vandafgift	81.997	95.000	89.780
	Ventelistegebyr	200	0	0
	Renteindtægter	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Indtægter i alt	<u>2.178.981</u>	<u>2.188.484</u>	<u>2.192.073</u>
	UDGIFTER:			
	Renteudgifter:			
2	Prioritetsrenter, Nykredit	150.376	200.000	194.674
	Renteudgifter, bank	0	0	0
	Forudbetalt forsikring (renteloft)	100.000	100.000	100.000
	Renteloft Nykredit	132.924	500.000	131.635
	Renteswap Nykredit	<u>280.717</u>	<u>300.000</u>	<u>285.742</u>
		<u>664.017</u>	<u>1.100.000</u>	<u>712.051</u>
	Skatter og afgifter:			
	Ejendomsskat	241.618	250.000	247.025
	Renovation	53.058	60.000	51.108
	Vandafgift, afsat	77.757	95.000	78.090
3	Foreningsudgifter	90.462	116.000	101.908
4	Øvrige foreningsudgifter	4.795	25.000	3.448
5	Vedligeholdelse	80.088	0	15.700
6	Fællesfaciliteter	57.051	52.500	29.898
	Afskrivning, legeplads	<u>3.108</u>	<u>0</u>	<u>3.108</u>
	Udgifter i alt	<u>1.271.954</u>	<u>1.698.500</u>	<u>1.242.336</u>
	Årets resultat	<u>907.027</u>	<u>489.984</u>	<u>949.737</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>- 77.038</u>	<u>0</u>	<u>- 11.580</u>
	Overført til "reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	<u>12.962</u>	<u>90.000</u>	<u>78.420</u>
	Overført til "overført resultat m.v.":			
	Betalt prioritetsafdrag	405.601	400.000	375.016
	Overført restandel af årets resultat	<u>488.464</u>	<u>- 16</u>	<u>496.301</u>
	Overført til "overført resultat m.v."	<u>894.065</u>	<u>399.984</u>	<u>871.317</u>
	Disponeret i alt	<u>907.027</u>	<u>489.984</u>	<u>949.737</u>

**Balance pr. 30/6 2018****Aktiver**

Noter		<b>2017/2018</b>	<b>2017/2018</b>
	<u>Ejendommen</u>		
1	Ejendommens anskaffelsessum	40.600.000	40.600.000
	Andel legeplads	<u>3.627</u>	<u>6.735</u>
	Ejendommen i alt	<u>40.603.627</u>	<u>40.606.735</u>
	<u>Tilgodehavende</u>		
	Mellemregning andelshavere vedr. vandregnskab	7.216	7.051
	Periodiseret forsikring (renteloft)	650.000	750.000
9	Periodeafgrænsningspost	<u>86.525</u>	<u>63.975</u>
	Tilgodehavende i alt	<u>743.741</u>	<u>821.026</u>
	<u>Likvide beholdninger</u>		
	Konti, Nykredit Bank	2.699.849	2.211.954
	Kassebeholdning	<u>202</u>	<u>201</u>
	Likvide beholdninger i alt	<u>2.700.051</u>	<u>2.212.155</u>
	Aktiver i alt	<u>44.047.419</u>	<u>43.639.916</u>

**Passiver**

	<u>Egenkapital</u>		
	Andelsindskud	9.020.016	9.020.016
	Overført resultat tidligere år	4.349.189	3.477.872
	Årets resultat	<u>894.065</u>	<u>871.317</u>
	Egenkapital før reservationer	14.263.270	13.369.205
8	Andre reserver (generalforsamlingsbestemte) Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	<u>825.084</u>	<u>812.122</u>
	Egenkapital i alt	<u>15.088.354</u>	<u>14.181.327</u>
	<u>Gæld</u>		
2	Nykredit	28.891.252	29.296.853
	Mellemregning andelshavere, vandregnskab	2.325	3.525
7	Skyldige omkostninger	<u>65.488</u>	<u>158.211</u>
	Gæld i alt	<u>28.959.065</u>	<u>29.458.589</u>
	Passiver i alt	<u>44.047.419</u>	<u>43.639.916</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	95.164	0	0	15.913.000	15.990.655	
Nykredit lån 6	2.978.000	2.978.000	11.760	7.579	0	2.970.421	2.971.817	
Nykredit lån 7	11.338.000	10.405.853	43.452	398.022	0	10.007.831	10.027.847	
Finansielle instrument:								
Forsikring, renteloft			100.000	0	0	0	0	
Renteloft			132.924	0	0	0	467.480	
SWAP			280.717	0	0	0	1.996.104	
			<u>29.296.853</u>	<u>664.017</u>	<u>405.601</u>	<u>0</u>	<u>28.891.252</u>	<u>31.453.903</u>

### **2017/2018    2016/2017**

Samlede afdrag	405.601	375.016
Samlede ydelse	1.069.618	1.087.067

**Lån 5** er et obl. lån, afdragsfrit til 28/3 2040 med variabel rente med en restløbetid på 21,75 år.

**Lån 6** er et obl. lån, afdragsfrit til 31/12 2024 med variabel rente med en restløbetid på 26,75 år.

**Lån 7** er et obl. lån der afdrages på og har en variabel rente med en restløbetid på 26,75 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 2018 kr. 1.996.104, 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.

Aftalen med renteloftet løber 10 år og markedsværdien udgør den 30. juni 2018 kr. 467.480 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.

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. 28.891.252,00

<u>Note 3 Foreningsudgifter</u>	<b>2017/2018</b>	<b>2016/2017</b>
Forsikringer	33.013	32.667
Elforbrug (skure, ventilation)	16.496	16.844
Varmeopgange	5.322	5.611
Revision	20.070	20.044
Kontorhold, telefon, ABF og bestyrelse	8.351	19.408
Bankgebyrer	963	1.251
Bogføring, PBS m.v.	<u>6.247</u>	<u>6.083</u>
Foreningsudgifter i alt	<u>90.462</u>	<u>101.908</u>

### Note 4 Øvrige foreningsudgifter

Møder, generalforsamling, fester og arrangementer	3.454	1.325
Blomster og gaver	427	250
Småanskaffelser	<u>914</u>	<u>1.873</u>
Øvrige foreningsudgifter i alt	<u>4.795</u>	<u>3.448</u>



## Noter til årsregnskabet

<u>Note 5 Vedligeholdelse</u>	<b>2017/2018</b>	<b>2016/2017</b>
Maler	54.000	0
Snedker og tømrer	23.038	0
Tekniske anlæg	0	11.580
Diverse rep og vedligeholdelse	<u>3.050</u>	<u>4.120</u>
Vedligeholdelse i alt	<u>80.088</u>	<u>15.700</u>

### Note 6 Fællesudgifter

Elforbrug, gadebelysning	4.612	3.611
Snerydning, græsslåning og vedligeholdelse af fællesarealer	<u>52.439</u>	<u>26.287</u>
Fællesudgifter i alt	<u>57.051</u>	<u>29.898</u>

### Note 7 Skyldige omkostninger

	<b>2017/2018</b>
Vedr etablering af ny pergola	48.488
Revisionsfirmaet Evan Klarholt	<u>17.000</u>
Skyldige omkostninger i alt	<u>65.488</u>

### Note 8 Andre reservationer (generalforsamlingsbestemte):

Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 1/7 2017	812.122
Ændringer af reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	<u>12.962</u>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 30/6 2018	<u>825.084</u>

### Note 9 Periodeafgrænsningspost

Andel vedr ny pergola	25.450
Forsikring	19.323
Aconto vandafgift, 2. halvår 2018	40.588
ABF	<u>1.164</u>
Periodiseringer i alt	<u>86.525</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.		30-06-18			
<b>1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen</b>					
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr		30-06-18			
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		30-06-18			
Seneste regnskabsperiode		01-07-2017 - 30-06-2018			
<b>B</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				
<b>C</b>	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:				
<b>D</b>					
D1	Foreningens stiftelsesår				2004

D2	Ejendommens opførelsesår	2004 2005		
<b>E</b>		Ja	Nej	
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud ?		x	
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:			
<b>F</b>	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		825.084	382
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		1,5	
<b>G</b>		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	
<b>H</b>			Gns. kr. pr. andels-m2 pr. år	
H1	Boligafgift		965	
H2	Erhvervslejeindtægter		0	
H3	Boliglejeindtægter		0	
<b>J</b>		2015 2016	2016 2017	2017 2018
	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels- m2 (sidste 3 år)	406	439	420
<b>K</b>			Gns. kr. pr. andels-m2	
K1	Andelsværdi		6.603	
K2	Gæld – omsætningsaktiver		11.812	
K3	Teknisk andelsværdi		18.415	

<b>M</b>		2015 2016	2016 2017	2017 2018
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m2)	2	7	37
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m2)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m2)	2	7	37
<b>P</b>				
				%
	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			28,67%
<b>R</b>				
		2015 2016	2016 2017	2017 2018
	Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år)	173	173	187

## Noter til årsregnskabet

### Note 13 Beregning af andelenes maksimale salgsværdi

Andelsindskud i alt 9.020.016

Værdimetode	Anskaffel- sessum	Offentlig kontantværdi
Egenkapital før reservationer	14.263.270	<b>14.263.270</b>
Ejendommens anskaffelsessum (minus)		<b>- 40.600.000</b>
Ejendommens værdi, vurderet (plus)		<b>55.000.000</b>
Prioritetsgæld, restgæld (plus)		<b>28.891.252</b>
Prioritetsgæld, kontant (minus)		<b>- 31.453.903</b>
Værdi til fordeling	<u>14.263.270</u>	<u>26.100.619</u>
Andelskroneværdi	<u>1.581</u>	<u>2.894</u>

Andelsværdi	Oprindelig Indskud	1,581 Anskaffelsessum princip	2,894 Kontant off. værdiprincip
73 m2, 6 andele	kr. <u>304.843</u>	kr. <u>482.045</u>	kr. <u>882.104</u>
90 m2, 12 andele	kr. <u>375.834</u>	kr. <u>594.303</u>	kr. <u>1.087.526</u>
107 m2, 6 andele	kr. <u>446.825</u>	kr. <u>706.560</u>	kr. <u>1.292.948</u>

Hertil kommer tillæg for forbedringer og fradrag for misligholdelse.