

**Andelsboligforeningen
Kong Eriks Have
2765 Smørum**

Årsrapport for 2019/20

CVR 31 09 61 89

Årsrapport for 2019/20

Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse.....	2
Anvendte regnskabsprincipper.....	2
Revisionspåtegning.....	4
Resultatopgørelse 1/7 2019 – 30/6 2020.....	5
Balance pr. 30/6 2020.....	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 regnskabsafklæggelse.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Smørum, den 11. august 2020

Revisionspåtegning

Til andelshaverne i A/B Kong Eriks Have

Jeg har revideret årsregnskabet for A/B Kong Eriks Have for regnskabsåret 1. juli 2019 – 30. juni 2020 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.

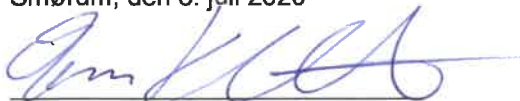
Uafhængighed

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 2020 samt at resultatet af foreningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2019 – 30. juni 2020 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Smørum, den 8. juli 2020



Evan Klarholt
Foreningsvalgt revisor

Resultatopgørelse for 2019/20

Note	INDTÆGTER:	2019/20	Budget urevideret	2018/19
	Boligafgift	2.085.984	2.085.984	2.085.984
	Fællesbidrag	11.250	10.000	11.700
	Vandafgift	85.108	95.000	86.809
	Ventelistegebyr	400	0	100
	Renteindtægter	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Indtægter i alt	<u>2.182.742</u>	<u>2.190.984</u>	<u>2.184.593</u>
	UDGIFTER:			
	Renteudgifter:			
2	Prioritetsrenter, Nykredit	75.971	100.000	109.031
	Renteudgifter, bank	0	0	0
	Forudbetalt forsikring (renteloft)	100.000	100.000	100.000
	Renteloft Nykredit	132.708	500.000	132.097
	Renteswap Nykredit	<u>266.952</u>	<u>300.000</u>	<u>272.036</u>
		<u>575.631</u>	<u>1.000.000</u>	<u>613.164</u>
	Skatter og afgifter:			
	Ejendomsskat	239.968	250.000	239.698
	Renovation	70.810	62.000	61.512
	Vandafgift, afsat	83.785	95.000	87.175
3	Foreningsudgifter	93.213	109.500	99.100
4	Øvrige foreningsudgifter	4.903	20.000	14.151
5	Vedligeholdelse	7.522	5.000	47.415
6	Fællesfaciliteter	23.972	60.000	66.350
	Afskrivning, legeplads	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3.627</u>
	Udgifter i alt	<u>1.099.804</u>	<u>1.601.500</u>	<u>1.232.462</u>
	Årets resultat	<u>1.082.938</u>	<u>589.484</u>	<u>952.131</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>- 7.373</u>	<u>0</u>	<u>- 34.375</u>
	Overført til "reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	<u>82.627</u>	<u>90.000</u>	<u>55.625</u>
	Overført til "overført resultat m.v.":			
	Betalt prioritetsafdrag	413.491	500.000	411.092
	Overført restandel af årets resultat	<u>586.820</u>	<u>- 516</u>	<u>485.414</u>
	Overført til "overført resultat m.v."	<u>1.000.311</u>	<u>499.484</u>	<u>896.506</u>
	Disponeret i alt	<u>1.082.938</u>	<u>589.484</u>	<u>952.131</u>

Balance pr. 30/6 2020**Aktiver**

Noter	2019/20	2018/19	
	<u>Ejendommen</u>		
1	Ejendommens anskaffelsessum	40.600.000	40.600.000
	Andel legeplads	<u>0</u>	<u>0</u>
	Ejendommen i alt	<u>40.600.000</u>	<u>40.600.000</u>
	<u>Tilgodehavende</u>		
	Mellemregning andelshavere vedr. vandregnskab	7.089	7.494
	Mellemregning, andelshavere	9.000	0
	Periodiseret forsikring (renteloft)	450.000	550.000
9	Periodeafgrænsningspost	<u>61.247</u>	<u>64.232</u>
	Tilgodehavende i alt	<u>527.336</u>	<u>621.726</u>
	<u>Likvide beholdninger</u>		
	Konti, Nykredit Bank	4.086.710	3.316.470
	Kassebeholdning	<u>201</u>	<u>202</u>
	Likvide beholdninger i alt	<u>4.086.911</u>	<u>3.316.672</u>
	Aktiver i alt	<u>45.214.247</u>	<u>44.538.398</u>

Passiver

	<u>Egenkapital</u>		
	Andelsindskud	9.020.016	9.020.016
	Overført resultat tidligere år	6.139.760	5.243.254
	Årets resultat	<u>1.000.311</u>	<u>896.506</u>
	Egenkapital før reservationer	16.160.087	15.159.776
	<u>Andre reserver (generalforsamlingsbestemte)</u>		
8	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	<u>963.336</u>	<u>880.710</u>
	Egenkapital i alt	<u>17.123.423</u>	<u>16.040.486</u>
	<u>Gæld</u>		
2	Nykredit	28.066.666	28.480.157
	Mellemregning andelshavere, vandregnskab	6.083	500
7	Skyldige omkostninger	<u>18.075</u>	<u>17.255</u>
	Gæld i alt	<u>28.090.824</u>	<u>28.497.912</u>
	Passiver i alt	<u>45.214.247</u>	<u>44.538.398</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	49.470	0	0	15.913.000	15.976.652	
Nykredit lån 6	2.978.000	2.962.467	7.020	9.076	0	2.953.391	2.960.774	
Nykredit lån 7	11.338.000	9.604.690	19.481	404.415	0	9.200.275	9.218.675	
Finansielle instrument:								
Forsikring, renteloft			100.000	0	0	0	0	
Renteloft			132.708	0	0	0	553.515	
SWAP			266.952	0	0	0	2.320.114	
			<u>28.480.157</u>	<u>575.631</u>	<u>413.491</u>	<u>0</u>	<u>28.066.666</u>	<u>31.029.730</u>

	2019/20	2018/19
Samlede afdrag	413.491	411.095
Samlede ydelse	989.122	1.024.259

Lån 5 er et obl. lån, afdragsfrit til 28/3 2040 med variabel rente med en restløbetid på 19,75 år.

Lån 6 er et obl. lån, afdragsfrit til 31/12 2024 med variabel rente med en restløbetid på 24,75 år.

Lån 7 er et obl. lån der afdrages på og har en variabel rente med en restløbetid på 24,75 år

Noter til årsregnskabet

Rentesikring / renteloft

Type	Startdato	Slutdato	Rentesats	Restgæld	Markedsværdi
Fast rente	30-12-2014	30-12-2036	4,28%	5.586.461	-2.320.114
Rente loft	30-12-2014	30-12-2024	1,70%	22.684.939	-553.515

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 2020 kr. 2.320.114, som foreningen skal betale, hvis aftalen var ophævet af foreningen pr. 30. juni 2020. 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 2020 kr. 553.515 som foreningen skal betale, hvis aftalen var ophævet af foreningen pr. 30. juni 2020. 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. 40.600.000,00 er lagt til sikkerhed for gældsposter opført under "prioritetsgæld" på i alt kr. 28.066.666,00

<u>Note 3 Foreningsudgifter</u>	2019/20	2018/19
Forsikringer	35.244	37.204
Elforbrug (skure, ventilation)	11.694	12.169
Varmeopgange	5.207	6.548
Revision	21.145	20.325
Kontorhold, ABF og bestyrelse	11.241	15.338
Bankgebyrer	1.138	482
Bogføring, PBS m.v.	<u>7.544</u>	<u>7.034</u>
Foreningsudgifter i alt	<u>93.213</u>	<u>99.100</u>

<u>Note 4 Øvrige foreningsudgifter</u>		
Møder, generalforsamling, fester og arrangementer	3.013	3.889
Blomster og gaver	0	837
Småanskaffelser	<u>1.890</u>	<u>9.425</u>
Øvrige foreningsudgifter i alt	<u>4.903</u>	<u>14.151</u>

Noter til årsregnskabet

<u>Note 5 Vedligeholdelse</u>	2019/20	2018/19
Maler	0	34.375
Snedker og tømrer	0	3.687
Blikkenslager og VVS *	7.373	7.947
Diverse rep og vedligeholdelse (rep af trailer)	<u>149</u>	<u>1.406</u>
Vedligeholdelse i alt	<u>7.522</u>	<u>47.415</u>
* Anvendt af hensættelserne		
Maling	0	34.375
Blikkenslager og VVS	<u>7.373</u>	<u>0</u>
Anvendt af hensættelserne	<u>7.373</u>	<u>34.375</u>
<u>Note 6 Fællesudgifter</u>		
Elforbrug, gadebelysning	6.377	6.957
Snerydning, græsslåning og vedligeholdelse af fællesarealer	<u>17.595</u>	<u>59.393</u>
Fællesudgifter i alt	<u>23.972</u>	<u>66.350</u>
<u>Note 7 Skyldige omkostninger</u>		
Revisionsfirmaet Evan Klarholt		<u>18.075</u>
Skyldige omkostninger i alt		<u>18.075</u>
<u>Note 8 Andre reservationer (generalforsamlingsbestemte):</u>		
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 1/7 2018		880.709
Ændringer af reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		<u>82.627</u>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 30/6 2019		<u>963.336</u>
<u>Note 9 Periodeafgrænsningspost</u>		
Forsikring		19.873
Aconto vandafgift, 2. halvår 2019		41.274
Tilgode vedr ventelistegebyr		<u>100</u>
Periodiseringer i alt		<u>61.247</u>
<u>Note 10 Forsikringsdækning</u>		

I henhold til vedtægternes § 30.5, er der, som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor andelsforeningens medlemmer og tredjemand, tegnet sædvanlig ansvars- og besvigelssforsikring 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.		30-06-20			
1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen					
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr		30-06-20			
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		30-06-20			
Seneste regnskabsperiode		01-07-2019 - 30-06-2020			
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		963.336	446
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		1,75	
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		2017 2018	2018 2019	2019 2020
	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels- m2 (sidste 3 år)	420	441	501
K			Gns. kr. pr. andels-m2	
K1	Andelsværdi		7.481	
K2	Gæld – omsætningsaktiver		10.868	
K3	Teknisk andelsværdi		18.349	

M		2017 2018	2018 2019	2019 2020
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m2)	37	22	3
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m2)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m2)	37	22	3
P				%
	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			30,81%
R		2017 2018	2018 2019	2019 2020
	Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år)	187	190	191

Noter til årsregnskabet

Note 13 Beregning af andelenes maksimale salgsværdi

Andelsindskud i alt 9.020.016

Værdimetode	Anskaffel- sessum	Offentlig kontantværdi
Egenkapital før reservationer	16.160.087	16.160.087
Ejendommens anskaffelsessum (minus)		- 40.600.000
Ejendommens værdi, vurderet (plus)		55.000.000
Afsat låneomk ifm omprioritering (minus)		- 210.000
Afsat periodiseret renteloft, rest (minus)		- 450.000
Prioritetsgæld, restgæld (plus)		28.066.666
Prioritetsgæld, kontant (minus)		<u>- 31.029.730</u>
Værdi til fordeling	<u>16.160.087</u>	<u>26.937.023</u>
Andelskroneværdi	<u>1.792</u>	<u>2.986</u>

Andelsværdi	Oprindelig Indskud	1,792 Anskaffelsessum princip	2,986 Kontant off. værdiprincip
73 m2, 6 andele	kr. <u>304.843</u>	kr. <u>546.151</u>	kr. <u>910.371</u>
90 m2, 12 andele	kr. <u>375.834</u>	kr. <u>673.337</u>	kr. <u>1.122.376</u>
107 m2, 6 andele	kr. <u>446.825</u>	kr. <u>800.523</u>	kr. <u>1.334.381</u>

Hertil kommer tillæg for forbedringer og fradrag for misligholdelse.