

**Andelsboligforeningen
Kong Eriks Have
2765 Smørum**

Årsrapport for 2021/22

CVR 31 09 61 89

Årsrapport for 2021/22

Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse.....	2
Anvendte regnskabsprincipper.....	2
Revisionspåtegning.....	4
Resultatopgørelse 1/7 2021 – 30/6 2022.....	5
Balance pr. 30/6 2022.....	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.


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 2022


Pia Borgen Lindhardt


Karina Strube


Keld Marcussen


Michael Bradtberg


Birgit Westerberg

Revisionspåtegning

Til andelshaverne i A/B Kong Eriks Have

Jeg har revideret årsregnskabet for A/B Kong Eriks Have for regnskabsåret 1. juli 2021 – 30. juni 2022 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 2021 samt at resultatet af foreningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2020 – 30. juni 2021 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Smørum, den 4. august 2022



Evan Klarholt
Foreningsvalgt revisor

Resultatopgørelse for 2021/22

Note

	2021/22	Budget urevideret	2020/21
INDTÆGTER:			
Boligafgift	1.941.984	1.946.500	2.013.948
Fællesbidrag	11.600	10.000	10.300
Vandafgift	83.663	90.000	81.763
Ventelistegebyr	<u>500</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Indtægter i alt	<u>2.037.747</u>	<u>2.046.500</u>	<u>2.106.011</u>
UDGIFTER:			
Skatter og afgifter:			
Ejendomsskat incl renovation	331.622	320.000	316.010
Vandafgift, afsat	77.823	90.000	85.346
4 Foreningsudgifter	128.270	164.500	96.754
5 Øvrige foreningsudgifter	6.091	35.000	7.744
6 Vedligeholdelse	257.023	10.000	173.804
7 Fællesfaciliteter	67.903	75.000	54.503
Fælles havearbejde	0	7.000	0
Afskrivning, legeplads	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Udgifter i alt	<u>868.732</u>	<u>701.500</u>	<u>734.161</u>
Finansielle indtæger	0	0	0
3 Finansielle omkostninger	<u>433.027</u>	<u>455.000</u>	<u>3.966.896</u>
Finansielle poster, netto	<u>433.027</u>	<u>455.000</u>	<u>3.966.896</u>
Årets resultat	<u>735.988</u>	<u>890.000</u>	<u>- 2.595.046</u>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:			
Overført til "reserveret til vedligeholdelse af ejendommen":			
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	190.000	90.000	150.000
Anvendt af reserveret til vedligeholdelse af ejendommen -	237.099	0	- 143.671
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	<u>783.087</u>	<u>800.000</u>	<u>- 2.601.375</u>
Disponeret i alt	<u>735.988</u>	<u>890.000</u>	<u>- 2.595.046</u>
Likviditetsresultat:			
Årets resultat	735.988	890.000	- 2.595.046
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	0	0	231.050
Betalt prioritetsafdrag	- 791.274	- 800.000	- 642.260
Afskrivning af driftsmidler	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Likviditetsresultat i alt	<u>- 55.286</u>	<u>90.000</u>	<u>- 3.006.256</u>

Balance pr. 30/6 2022**Aktiver**

Noter	2021/22	2020/21	
	<u>Materielle anlægsaktiver</u>		
1	Grund og bygninger, anskaffelsessum	40.600.000	40.600.000
	Ejendommen i alt	40.600.000	40.600.000
8	<u>Tilgodehavende</u>		
	Andre tilgodehavender	24.090	5.127
	Periodeafgrænsningspost	59.359	64.669
	Tilgodehavender i alt	83.449	69.796
9	Likvidebeholdninger	909.378	978.042
	Aktiver i alt	41.592.827	41.647.838

Passiver

	<u>Egenkapital</u>		
	Andelsindskud	9.020.016	9.020.016
	Overført resultat tidligere år	4.538.696	7.140.071
	Årets resultat	783.087	- 2.601.375
	Egenkapital før reservationer	14.341.799	13.558.712
11	Andre reserver (generalforsamlingsbestemte) Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	922.566	969.665
	Egenkapital i alt	15.264.365	14.528.377
	<u>Langfristet gæld</u>		
2	Gæld til realkreditinstitutter	25.510.166	26.309.848
	Langfristet gældsforpligtelse i alt	25.510.166	26.309.848
	<u>Kortfristet gæld</u>		
2	Gæld til realkreditinstitutter	799.680	791.273
10	Leverandører af varer- og tjenesteydelser	18.616	18.340
	Anden gæld	0	0
	Kortfristet gældsforpligtelser i alt	818.296	809.613
	Gæld i alt	26.328.462	27.119.461
	Passiver i alt	41.592.827	41.647.838

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	22.485.103	351.659	657.989	0	21.827.114	17.162.762
Nykredit lån 9	4.700.000	4.616.017	76.277	133.285	0	4.482.732	3.550.190
I alt		<u>27.101.120</u>	<u>427.936</u>	<u>791.274</u>	<u>0</u>	<u>26.309.846</u>	<u>20.712.952</u>
						2021/22	2020/21
Samlede afdrag						791.274	642.260
Samlede ydelse						1.219.210	1.506.977

Lån 8 er et kontantlån, der afdrages på. Lånet har en fast rente på 1,04% og en restløbetid på 28,5 år.

Lån 9 er et kontantlån, der afdrages på. Lånet har en fast rente på 1,13% og en restløbetid på 28,5 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. 26.309.846,00.

Note 3 Finansielle omkostninger

	2021/22
Prioritetsrenter	427.936
Renter, bank	<u>5.091</u>
Finansielle omkostninger i alt	<u>433.027</u>

Noter til årsregnskabet

<u>Note 4 Foreningsudgifter</u>	2021/22	2020/21
Forsikringer	34.785	34.191
Elforbrug (skure, ventilation)	13.842	12.915
Varmeopgange	5.529	5.361
Administrator	21.500	0
Revision	21.685	20.840
Kontorhold og bestyrelse	25.620	15.902
Bankgebyrer	1.461	1.849
Bogføring, PBS m.v.	<u>3.848</u>	<u>5.696</u>
Foreningsudgifter i alt	<u>128.270</u>	<u>96.754</u>

Note 5 Øvrige foreningsudgifter

Møder, generalforsamling, fester og arrangementer	4.882	4.909
Blomster og gaver	0	862
Småanskaffelser	<u>1.209</u>	<u>1.973</u>
Øvrige foreningsudgifter i alt	<u>6.091</u>	<u>7.744</u>

Note 6 Vedligeholdelse

Elektriker (rep el udendørs)	2.801	0
Maler	0	53.500
Snedker og tømrer (udskiftning af tagrender) *	197.750	18.875
Murer	0	63.712
Blikkenslager og VVS (rep cirkulationspumpe, rep varmeanlæg mv) *	31.224	7.584
Teknisk anlæg (rep af ventilation)	3.291	0
Diverse rep og vedligeholdelse (bekæmpelse af myrer, klipning af hæk * mv)	<u>21.957</u>	<u>30.133</u>
Vedligeholdelse i alt	<u>257.023</u>	<u>173.804</u>

* Anvendt af hensættelserne

Maler *	0	53.500
Snedker og tømrer *	197.750	18.875
Murer *	0	63.712
Blikkenslager og VVS *	31.224	7.584
Klipning af hæk *	<u>8.125</u>	<u>0</u>
Anvendt af hensættelserne	<u>237.099</u>	<u>143.671</u>

Noter til årsregnskabet

<u>Note 7 Fællesudgifter</u>	2021/22	2020/21
Elforbrug, gadebelysning	6.605	6.362
Snerydning, græsslåning og vedligeholdelse af fællesarealer	<u>61.298</u>	<u>48.141</u>
Fællesudgifter i alt	<u>67.903</u>	<u>54.503</u>
<u>Note 8 Tilgodehavender</u>		2021/22
<i>Andre tilgodehavender</i>		
Mellemregning andelshavere vedr. vandregnskab		9.300
Mellemregning m administrator		11.320
Tilgodehavende vedr fordeling af udendørsbelysning		<u>3.470</u>
Andre tilgodehavender i alt		<u>24.090</u>
<i>Periodeafgrænsningspost</i>		
Forsikring		20.637
Aconto vandafgift, 2. halvår 2021		<u>38.722</u>
Periodiseringer i alt		<u>59.359</u>
<u>Note 9 Likvide beholdninger</u>		
Nykredit Bank, 8117-1224985		909.378
Nykredit Bank, 5472-106456		0
Kassebeholdning		<u>0</u>
Likvidebeholdninger i alt		<u>909.378</u>
<u>Note 10 Leverandører af vare- og tjenesteydelser</u>		
Revisionsfirmaet Evan Klarholt		<u>18.616</u>
Leverandører af vare- og tjenesteydelser i alt		<u>18.616</u>
<u>Note 11 Andre reservationer (generalforsamlingsbestemte):</u>		
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 1/7 2021		969.665
Tilgang til reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 30/6 2022		<u>190.000</u>
I alt		1.159.665
Ændringer af reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 30/6 2022:		
- Anvendt af hensættelserne jfr note 6		<u>237.099</u>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 30/6 2022		<u>922.566</u>

Noter til årsregnskabet

Note 12 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 13 Pant i andelsboligforeningens ejendom

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

Noter til årsregnskabet

Note 14 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.		30-06-22			
1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen					
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr		30-06-22			
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		30-06-22			
Seneste regnskabsperiode		01-07-2021 - 30-06-2022			
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		922.566	427
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		1,67	
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		899	
H2	Erhvervslejeindtægter		0	
H3	Boliglejeindtægter		0	
J		2019 2020	2020 2021	2021 2022
	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels- m2 (sidste 3 år)	501	-1.201	341
K			Gns. kr. pr. andels-m2	
K1	Andelsværdi		6.640	
K2	Gæld – omsætningsaktiver		11.729	
K3	Teknisk andelsværdi		18.369	

M		2019 2020	2020 2021	2021 2022
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m2)	3	80	119
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m2)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m2)	3	80	119
P				
				%
	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			35,15%
R				
		2019 2020	2020 2021	2021 2022
	Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år)	191	297	370

Noter til årsregnskabet

Note 15 Beregning af andelenes maksimale salgsværdi

Andelsindskud i alt 9.020.016

Værdimetode	Anskaffel- sessum	Offentlig kontantværdi
Egenkapital før reservationer	14.341.799	14.341.799
Ejendommens anskaffelsessum (minus)		- 40.600.000
Ejendommens værdi, vurderet (plus)		55.000.000
Prioritetsgæld, restgæld (plus)		26.309.846
Prioritetsgæld, kontant (minus)		<u>- 20.712.952</u>
Værdi til fordeling	<u>14.341.799</u>	<u>34.338.693</u>
Andelskroneværdi	<u>1.590</u>	<u>3.807</u>

Andelsværdi	Oprindelig Indskud	1,590 Anskaffelsessum princip	3,807 Kontant off. værdiprincip
73 m2, 6 andele	kr. <u>304.843</u>	kr. <u>484.699</u>	kr. <u>1.160.520</u>
90 m2, 12 andele	kr. <u>375.834</u>	kr. <u>597.575</u>	kr. <u>1.430.779</u>
107 m2, 6 andele	kr. <u>446.825</u>	kr. <u>710.450</u>	kr. <u>1.701.038</u>

Hertil kommer tillæg for forbedringer og fradrag for misligholdelse.