

**Andelsboligforeningen
Kong Eriks Have
2765 Smørum**

Årsrapport for 2023/24

CVR 31 09 61 89

Årsrapport for 2023/24

Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse.....	2
Anvendte regnskabsprincipper.....	2
Revisionspåtegning.....	4
Resultatopgørelse 1/7 2023 – 30/6 2024.....	5
Balance pr. 30/6 2024.....	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 9. juli 2024

Administrator:



Jantzen & Lund Advokatanpartsselskab

Ledelsen erklærer at årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens og vedtægternes krav til regnskabsaflægning.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Smørum, den 9. juli 2024



Revisionspåtegning

Til andelshaverne i A/B Kong Eriks Have

Jeg har revideret årsregnskabet for A/B Kong Eriks Have for regnskabsåret 1. juli 2023 – 30. juni 2024 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 2024 samt at resultatet af foreningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2023 – 30. juni 2024 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Smørum, den 10. juli 2024


Evan Klarholt
Foreningsvalgt revisor

Resultatopgørelse for 2023/24

Note	INDTÆGTER:	2023/24	Budget urevideret	2022/23
	Boligafgift	1.999.764	2.028.000	1.956.708
	Fællesbidrag	11.616	10.000	10.104
	Vandafgift	86.659	90.000	78.117
	Ventelistegebyr	450	0	1.100
	Anden indtægt, erstatning fra forsikring	0	0	11.875
	Indtægter i alt	<u>2.098.489</u>	<u>2.128.000</u>	<u>2.057.904</u>
	UDGIFTER:			
	Skatter og afgifter:			
	Ejendomsskat incl renovation	350.418	375.000	348.050
	Vandafgift, afsat	89.099	90.000	85.736
4	Foreningsudgifter	147.781	182.000	153.508
5	Øvrige foreningsudgifter	5.667	57.000	7.219
6	Vedligeholdelse	927.961	22.000	54.943
7	Fællesfaciliteter	63.060	80.000	62.262
	Fælles havearbejde	0	7.000	0
	Afskrivning, legeplads	0	0	0
	Udgifter i alt	<u>1.583.986</u>	<u>813.000</u>	<u>711.718</u>
3	Finansielle indtæger	4.374	0	0
3	Finansielle omkostninger	<u>400.651</u>	<u>410.000</u>	<u>419.662</u>
	Finansielle poster, netto	<u>396.277</u>	<u>410.000</u>	<u>419.662</u>
	Årets resultat	<u>118.226</u>	<u>905.000</u>	<u>926.524</u>
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:			
	Overført til "reserveret til vedligeholdelse af ejendommen":			
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	204.000	204.000	197.000
	Ekstraordinær reserveret til vedligeholdelse, brandsikring	0	0	225.000
	Anvendt af reserveret til vedligeholdelse af ejendommen -	712.881	0	- 29.100
	Overført restandel af årets resultat til egenkapital	<u>627.107</u>	<u>701.000</u>	<u>533.624</u>
	Disponeret i alt	<u>118.226</u>	<u>905.000</u>	<u>926.524</u>
	Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	118.226	905.000	926.524
	Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	0	0	0
	Betalt prioritetsafdrag	- 808.177	- 810.000	- 799.681
	Afskrivning af driftsmidler	0	0	0
	Likviditetsresultat i alt	<u>- 689.951</u>	<u>95.000</u>	<u>126.843</u>

Balance pr. 30/6 2024**Aktiver**

Noter		2023/24	2022/23
	<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	14.163	2.614
	Periodeafgrænsningspost	<u>70.854</u>	<u>67.783</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>85.017</u>	<u>70.397</u>
9	Likvidebeholdninger	<u>368.639</u>	<u>1.066.385</u>
	Aktiver i alt	<u>41.053.656</u>	<u>41.736.782</u>

Passiver

	<u>Egenkapital</u>		
	Andelsindskud	9.020.016	9.020.016
	Overført resultat	<u>6.482.514</u>	<u>5.855.407</u>
	Egenkapital før reservationer	15.502.530	14.875.423
	Andre reserver (generalforsamlingsbestemte)		
12	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	<u>806.585</u>	<u>1.315.466</u>
	Egenkapital i alt	<u>16.309.115</u>	<u>16.190.889</u>
	<u>Langfristet gæld</u>		
2	Gæld til realkreditinstitutter	<u>23.885.225</u>	<u>24.701.989</u>
	Langfristet gældsforpligtelse i alt	<u>23.885.225</u>	<u>24.701.989</u>
	<u>Kortfristet gæld</u>		
2	Gæld til realkreditinstitutter	816.763	808.176
10	Leverandører af varer- og tjenesteydelser	42.553	19.500
11	Anden gæld	<u>0</u>	<u>16.228</u>
	Kortfristet gældsforpligtelser i alt	<u>859.316</u>	<u>843.904</u>
	Gæld i alt	<u>24.744.541</u>	<u>25.545.893</u>
	Passiver i alt	<u>41.053.656</u>	<u>41.736.782</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.

Jfr ny lov af den 15/4 2024 kan andelsboligforeningen fremover regulere den sidste offentlige ejendomsvurdering for ejendommen efter nettoprisindekseringen i forbindelse med beregningen af andelskroneværdien. Beregningen af nettoprisindekset ligger i perioden fra november 2012 til oktober 2023 og udgør 118,3/98, hvilket udgør kr. 66.392.857.

Note 2 Nykredit

	Hovedstol	Gammel restgæld	Rente-udgift	Afdrag	Indfriet/optaget	Restgæld	Kursværdi ultimo
Nykredit lån 8	22.900.000	21.162.233	329.176	671.843	0	20.490.390	15.622.188
Nykredit lån 9	4.700.000	<u>4.347.932</u>	<u>71.475</u>	<u>136.334</u>	0	<u>4.211.598</u>	<u>3.326.729</u>
I alt		<u>25.510.165</u>	<u>400.651</u>	<u>808.177</u>	0	<u>24.701.988</u>	<u>18.948.917</u>
						2023/24	2022/23
Samlede afdrag						816.763	799.681
Samlede ydelse						1.204.164	1.214.046

Lån 8 er et kontantlån, der afdrages på. Lånet har en fast rente på 1,04% og en restløbetid på 26,5 år.

Lån 9 er et kontantlån, der afdrages på. Lånet har en fast rente på 1,13% og en restløbetid på 26,5 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. 24.701.988,00.

Note 3 Finansielle omkostninger

Renteindtægter, bank	4.374
Prioritetsrenter	400.651
Renterudgifter, bank	<u>0</u>
Finansielle omkostninger i alt	<u>396.277</u>

Noter til årsregnskabet

<u>Note 4 Foreningsudgifter</u>	2023/24	2022/23
Forsikringer	38.614	40.524
Elforbrug (skure, ventilation)	17.309	21.381
Varmeopgange	6.023	5.680
Administrator	43.000	43.000
Revision	22.945	22.000
Kontorhold og bestyrelse	13.567	16.960
Bankgebyrer	3.373	953
Bogføring, PBS m.v.	<u>2.950</u>	<u>3.010</u>
Foreningsudgifter i alt	<u>147.781</u>	<u>153.508</u>
<u>Note 5 Øvrige foreningsudgifter</u>		
Møder, generalforsamling, fester og arrangementer	5.667	5.435
Blomster og gaver	0	0
Småanskaffelser	<u>0</u>	<u>1.784</u>
Øvrige foreningsudgifter i alt	<u>5.667</u>	<u>7.219</u>
<u>Note 6 Vedligeholdelse</u>		
Elektriker (lysdæmper, sensor i redskabsrum)	10.122	0
Snedker og tømrer	0	20.569
Blikkenslager og VVS (fejl varmt vand, rep gulvvarmestyring, udskift pumpe og føler, rep termostatventil)	54.642	21.646
Teknisk anlæg (brandslukkere)	4.573	1.199
Teknisk rådgivning	129.250	0
Brandsikring *	701.725	0
Diverse rep og vedligeholdelse (Hængelås, skadedyr, service græsklipper, plantejord, klip af hæk *)	<u>27.649</u>	<u>11.529</u>
Vedligeholdelse i alt	<u>927.961</u>	<u>54.943</u>
* Anvendt af hensættelserne		
Snedker og tømrer	0	20.569
Klipning af hæk	11.156	8.531
Brandsikring	<u>701.725</u>	<u>0</u>
Anvendt af hensættelserne	<u>712.881</u>	<u>29.100</u>

Noter til årsregnskabet

<u>Note 7 Fællesudgifter</u>	2023/24	2022/23
Elforbrug, gadebelysning	7.873	6.838
Snerydning, græsslåning og vedligeholdelse af fællesarealer	<u>55.187</u>	<u>55.424</u>
Fællesudgifter i alt	<u>63.060</u>	<u>62.262</u>
<u>Note 8 Tilgodehavender</u>		2022/23
<i>Andre tilgodehavender</i>		
Mellemregning med administrator		150
Mellemregning med andelshavere vedr vandregnskab		10.387
Tilgodehavende vedr. fordeling af udendørsbelysning		<u>3.626</u>
Andre tilgodehavender i alt		<u>14.163</u>
<i>Periodeafgrænsningspost</i>		
Forsikring		23.230
Aconto vandafgift, 2. halvår 2024		<u>47.624</u>
Periodiseringer i alt		<u>70.854</u>
<u>Note 9 Likvide beholdninger</u>		
Nykredit Bank, 8117-1224985		<u>368.639</u>
Likvidebeholdninger i alt		<u>368.639</u>
<u>Note 10 Leverandører af vare- og tjenesteydelser</u>		
Hedensted vedr termostatventil		3.971
Brovall, vedr skadedyr		12.375
Ørsted maj		892
Andel Lumen, 2Q 24		5.439
Revisionsfirmaet Evan Klarholt		<u>19.875</u>
Leverandører af vare- og tjenesteydelser i alt		<u>42.552</u>
<u>Note 11 Anden gæld</u>		
Mellemregning med andelshavere vedr. vand		<u>0</u>
Anden gæld i alt		<u>0</u>

Note 12 Andre reservationer (generalforsamlingsbestemte):

Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 1/7 2023	1.315.466
Tilgang til reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 30/6 2024	<u>204.000</u>
I alt	1.519.466
Ændringer af reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 30/6 2024: - Anvendt af hensættelserne jfr note 6	<u>712.881</u>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 30/6 2024	<u>806.585</u>
Reserveret 2023/24 til brandsikring	<u>0</u>
Reserveret i alt pr. 30/6 2024	<u>806.585</u>

Note 13 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 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.		30-06-24			
1	Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen				
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr		30-06-24			
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		30-06-24			
Seneste regnskabsperiode		01-07-2023 - 30-06-2024			
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		66.392.857	30.737
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		806.585	373
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		1,21%	
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		926	
H2	Erhvervslejeindtægter		0	
H3	Boliglejeindtægter		0	
J		2021 2022	2022 2023	2023 2024
	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels- m2 (sidste 3 år)	341	429	55
K			Gns. kr. pr. andels-m2	
K1	Andelsværdi		7.177	
K2	Gæld – omsætningsaktiver		11.246	
K3	Teknisk andelsværdi		18.423	

M		2021 2022	2022 2023	2023 2024
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m2)	119	25	430
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m2)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m2)	119	25	430
P				%
	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			38,67%
R		2021 2022	2022 2023	2023 2024
	Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år)	370	370	374

Noter til årsregnskabet

Note 16 Beregning af andelenes maksimale salgsværdi

Andelsindskud i alt 9.020.016

Nettopristalsreguleret offentlig kontantværdi 66.392.857

Værdimetode	Anskaffel- sessum	Offentlig kontantværdi pristalsregul.
Egenkapital før reservationer	15.502.530	15.502.530
Ejendommens anskaffelsessum (minus)		- 40.600.000
Ejendommens værdi, vurderet (plus)		66.392.857
Hensat til kursregulering (minus)		- 1.500.000
Prioritetsgæld, restgæld (plus)		24.701.988
Prioritetsgæld, kontant (minus)		<u>- 18.948.917</u>
Værdi til fordeling	<u>15.502.530</u>	<u>45.548.458</u>
Andelskroneværdi	<u>1.719</u>	<u>5.050</u>

Andelsværdi	Oprindelig Indskud	1,719 Anskaffelsessum princip	5,050 Kontant off. værdiprincip
73 m2, 6 andele	kr. <u>304.843</u>	kr. <u>523.928</u>	kr. <u>1.539.369</u>
90 m2, 12 andele	kr. <u>375.834</u>	kr. <u>645.939</u>	kr. <u>1.897.852</u>
107 m2, 6 andele	kr. <u>446.825</u>	kr. <u>767.950</u>	kr. <u>2.256.336</u>

Hertil kommer tillæg for forbedringer og fradrag for misligholdelse.