

**Andelsboligforeningen
Kong Eriks Have
2765 Smørum**

Årsrapport for 2024/25

CVR 31 09 61 89

Årsrapport for 2024/25

Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse.....	2
Anvendte regnskabsprincipper.....	2
Revisionspåtegning.....	4
Resultatopgørelse 1/7 2024 – 30/6 2025.....	5
Balance pr. 30/6 2025.....	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 opstillingsmåde.

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.

Reservation 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 7. juli 2025

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 7. juli 2025

 
 


Revisionspåtegning

Til andelshaverne i A/B Kong Eriks Have

Jeg har revideret årsregnskabet for A/B Kong Eriks Have for regnskabsåret 1. juli 2024 – 30. juni 2025 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 2025 samt at resultatet af foreningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2024 – 30. juni 2025 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Smørum, den 08. juli 2025



Evan Klarholt
Foreningsvalgt revisor

Resultatopgørelse for 2024/25

Note

	2024/25	Budget urevideret	2023/24
INDTÆGTER:			
Boligafgift	2.055.060	2.082.000	1.999.764
Fællesbidrag	11.616	10.000	11.616
Vandafgift	93.115	90.000	86.659
Ventelistegebyr	350	0	450
Anden indtægt, erstatning fra forsikring	0	0	0
Indtægter i alt	<u>2.160.141</u>	<u>2.182.000</u>	<u>2.098.489</u>
UDGIFTER:			
Skatter og afgifter:			
Ejendomsskat incl renovation	355.748	405.000	350.418
Vandafgift	95.992	90.000	89.099
4 Foreningsudgifter	145.701	188.000	147.781
5 Øvrige foreningsudgifter	10.201	62.000	5.667
6 Vedligeholdelse	170.243	22.000	927.961
7 Fællesfaciliteter	42.216	80.000	63.060
Fælles havearbejde	0	8.000	0
Afskrivning, legeplads	0	0	0
Udgifter i alt	<u>820.101</u>	<u>855.000</u>	<u>1.583.986</u>
3 Finansielle indtæger	2.953	0	4.374
3 Finansielle omkostninger	<u>386.790</u>	<u>390.000</u>	<u>400.651</u>
Finansielle poster, netto	<u>383.837</u>	<u>390.000</u>	<u>396.277</u>
Årets resultat	<u>956.203</u>	<u>937.000</u>	<u>118.226</u>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:			
Overført til "reserveret til vedligeholdelse af ejendommen":			
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	230.000	230.000	204.000
Ekstraordinær reserveret til vedligeholdelse, brandsikring	0	0	0
Anvendt af reserveret til vedligeholdelse af ejendommen -	90.693	0	- 712.881
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	<u>816.896</u>	<u>707.000</u>	<u>627.107</u>
Disponeret i alt	<u>956.203</u>	<u>937.000</u>	<u>118.226</u>
Likviditetsresultat:			
Årets resultat	956.203	937.000	118.226
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	0	0	0
Betalt prioritetsafdrag	- 816.764	- 817.000	- 808.177
Afskrivning af driftsmidler	0	0	0
Likviditetsresultat i alt	<u>139.439</u>	<u>120.000</u>	<u>- 689.951</u>

Balance pr. 30/6 2025**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	8.093	14.163
	Periodeafgrænsningspost	<u>74.110</u>	<u>70.854</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>82.203</u>	<u>85.017</u>
9	Likvidebeholdninger	<u>495.367</u>	<u>368.639</u>
	Aktiver i alt	<u>41.177.570</u>	<u>41.053.656</u>

Passiver

	<u>Egenkapital</u>		
	Andelsindskud	9.020.016	9.020.016
	Overført resultat	<u>7.299.410</u>	<u>6.482.514</u>
	Egenkapital før reservationer	16.319.426	15.502.530
	Andre reserver (generalforsamlingsbestemte)		
12	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	<u>945.891</u>	<u>806.585</u>
	Egenkapital i alt	<u>17.265.317</u>	<u>16.309.115</u>
	<u>Langfristet gæld</u>		
2	Gæld til realkreditinstitutter	<u>23.059.782</u>	<u>23.885.225</u>
	Langfristet gældsforpligtelse i alt	<u>23.059.782</u>	<u>23.885.225</u>
	<u>Kortfristet gæld</u>		
2	Gæld til realkreditinstitutter	825.442	816.763
10	Leverandører af varer- og tjenesteydelser	27.029	43.553
11	Anden gæld	<u>0</u>	<u>0</u>
	Kortfristet gældsforpligtelser i alt	<u>852.471</u>	<u>859.316</u>
	Gæld i alt	<u>23.912.253</u>	<u>24.774.541</u>
	Passiver i alt	<u>41.177.570</u>	<u>41.053.656</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 2024 og udgør 119,9/98, hvilket udgør kr. 67.290.816.

Note 2 Nykredit

	Hovedstol	Gammel restgæld	Rente-udgift	Afdrag	Indfriet/optaget	Restgæld	Kursværdi ultimo
Nykredit lån 8	22.900.000	20.490.390	317.758	678.880	0	19.811.510	15.619.360
Nykredit lån 9	4.700.000	<u>4.211.598</u>	<u>69.032</u>	<u>137.884</u>	<u>0</u>	<u>4.073.714</u>	<u>3.176.951</u>
I alt		<u>24.701.988</u>	<u>386.790</u>	<u>816.764</u>	<u>0</u>	<u>23.885.224</u>	<u>18.796.311</u>

	2025/26	2024/25
Samlede afdrag	825.441	816.764
Samlede ydelse	1.198.862	1.203.554

Lån 8 er et kontantlån, der afdrages på. Lånet har en fast rente på 1,04% og en restløbetid på 25,5 år.

Lån 9 er et kontantlån, der afdrages på. Lånet har en fast rente på 1,13% og en restløbetid på 25,5 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. 23.885.224,00.

Note 3 Finansielle omkostninger

	2024/25
Renteindtægter, bank	2.953
Prioritetsrenter	- 386.790
Renterudgifter, bank	- 0
Finansielle omkostninger i alt	- <u>383.837</u>

Noter til årsregnskabet

<u>Note 4 Foreningsudgifter</u>	2024/25	2023/24
Forsikringer	40.097	38.614
Elforbrug (skure, ventilation)	11.165	17.309
Varmeopgange	6.425	6.023
Administrator	43.573	43.000
Revision	23.570	22.945
Kontorhold og bestyrelse	13.593	13.567
Bankgebyrer	5.268	3.373
Bogføring, PBS m.v.	<u>2.010</u>	<u>2.950</u>
Foreningsudgifter i alt	<u>145.701</u>	<u>147.781</u>

Note 5 Øvrige foreningsudgifter

Møder, generalforsamling, fester og arrangementer	10.201	5.667
Blomster og gaver	0	0
Småanskaffelser	<u>0</u>	<u>0</u>
Øvrige foreningsudgifter i alt	<u>10.201</u>	<u>5.667</u>

Note 6 Vedligeholdelse

Elektriker (rep af ventilation)	6.005	10.122
Snedker og tømrer	0	0
Murer (rep fuger og rep af to gavle)	41.875	0
Blikkenslager og VVS (rep sikkerhedsventil, udskift ekspansionsbeholder)	8.627	54.642
Teknisk anlæg (brandslukkere)	0	4.573
Teknisk rådgivning, energimærkning	14.150	129.250
Brandsikring	0	701.725
Diverse forbrugsmaterialer	8.892	0
Diverse rep og vedligeholdelse (Tætning af vandnæs 40 døre, skadedyr, beplantning af bøgehæk, klip af hæk) *	<u>90.694</u>	<u>27.649</u>
Vedligeholdelse i alt	<u>170.243</u>	<u>927.961</u>

* Anvendt af hensættelserne

Tætning af vandnæs 40 døre, skadedyr, beplantning af bøgehæk, klip af hæk	90.694	11.156
Brandsikring	<u>0</u>	<u>701.725</u>
Anvendt af hensættelserne	<u>90.694</u>	<u>712.881</u>

Noter til årsregnskabet

<u>Note 7 Fællesudgifter</u>	2024/25	2023/24
Elforbrug, gadebelysning	8.080	7.873
Snerydning, græsslåning og vedligeholdelse af fællesarealer	<u>34.136</u>	<u>55.187</u>
Fællesudgifter i alt	<u>42.216</u>	<u>63.060</u>

<u>Note 8 Tilgodehavender</u>	2024/25
-------------------------------	----------------

Andre tilgodehavender

Mellemregning med administrator	0
Mellemregning med andelshavere vedr vandregnskab	6.451
Tilgodehavende vedr. fordeling af udendørsbelysning	<u>1.642</u>

Andre tilgodehavender i alt	<u>8.093</u>
-----------------------------	--------------

Periodeafgrænsningspost

Forsikring	23.613
Aconto vandafgift, 2. halvår 2025	<u>50.497</u>

Periodiseringer i alt	<u>74.110</u>
-----------------------	---------------

Note 9 Likvide beholdninger

Nykredit Bank, 8117-1224985	<u>495.367</u>
-----------------------------	----------------

Likvidebeholdninger i alt	<u>495.367</u>
---------------------------	----------------

Note 10 Leverandører af vare- og tjenesteydelser

Ørsted maj + juni	1.728
Andel Lumen, 2Q 24	4.926
Revisionsfirmaet Evan Klarholt	<u>20.375</u>

Leverandører af vare- og tjenesteydelser i alt	<u>27.029</u>
--	---------------

Note 11 Anden gæld

Mellemregning med andelshavere vedr. vand	<u>0</u>
---	----------

Anden gæld i alt	<u>0</u>
------------------	----------

Noter til årsregnskabet

Note 12 Andre reservationer (generalforsamlingsbestemte):

Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 1/7 2024	806.585
Tilgang til reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 30/6 2025	<u>230.000</u>
I alt	1.036.585
Ændringer af reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 30/6 2025:	
- Anvendt af hensættelserne jfr note 6	<u>90.694</u>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 30/6 2025	<u>945.891</u>
Reserveret 2024/25 til brandsikring	<u>0</u>
Reserveret i alt pr. 30/6 2025	<u>945.891</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.				30-06-25	
1	Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen				
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr				30-06-25	
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.				30-06-25	
Seneste regnskabsperiode				01-07-2024 - 30-06-2025	
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		67.290.816	31.153
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		945.891	438
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		1,41%	
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		951	
H2	Erhvervslejeindtægter		0	
H3	Boliglejeindtægter		0	
J		2022 2023	2023 2024	2024 2025
	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m2 (sidste 3 år)	429	55	443
K			Gns. kr. pr. andels-m2	
K1	Andelsværdi		21.574	
K2	Gæld – omsætningsaktiver		10.803	
K3	Teknisk andelsværdi		32.377	

M		2022 2023	2023 2024	2024 2025
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m2)	25	430	75
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m2)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m2)	25	430	75
P				%
	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			41,10%
R		2022 2023	2023 2024	2024 2025
	Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år)	370	374	378

Noter til årsregnskabet

Note 16 Beregning af andelenes maksimale salgsværdi

Andelsindskud i alt 9.020.016

Nettopristalsreguleret offentlig kontantværdi 67.290.816

Værdimetode	Anskaffel- sessum	Offentlig kontantværdi pristalsregul.
Egenkapital før reservationer	16.319.426	16.319.426
Ejendommens anskaffelsessum (minus)		- 40.600.000
Ejendommens værdi, kontant (plus)		67.290.816
Hensat til kursregulering (minus)		- 1.500.000
Prioritetsgæld, restgæld (plus)		23.885.224
Prioritetsgæld, kontant (minus)		- 18.796.312
	<u>16.319.426</u>	<u>46.599.154</u>
Værdi til fordeling		
	<u>1.809</u>	<u>5.166</u>
Andelskroneværdi		

Andelsværdi	Oprindelig Indskud	1,809 Anskaffelsessum princip	5,166 Kontant off. værdiprincip
73 m2, 6 andele	kr. 304.843	kr. 551.536	kr. 1.574.878
90 m2, 12 andele	kr. 375.834	kr. 679.976	kr. 1.941.631
107 m2, 6 andele	kr. 446.825	kr. 808.416	kr. 2.308.385

Hertil kommer tillæg for forbedringer og fradrag for misligholdelse.