Andelsboligforeningen
Kong Eriks Have
2765 Smørum

Årsrapport for 2025/26

CVR 31 09 61 89

Årsrapport for 2025/26

Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse....2
Anvendte regnskabsprincipper....2
Revisionspåtegning....4
Resultatopgørelse 1/7 2025 – 30/6 2026....5
Balance pr. 30/6 2026....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 8. juli 2026

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 8. juli 2026

Revisionspåtegning

Til andelshaverne i A/B Kong Eriks Have

Jeg har revideret årsregnskabet for A/B Kong Eriks Have for regnskabsåret 1. juli 2025 – 30. juni 2026 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 revisionshandlinger, 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 2026 samt at resultatet af foreningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2025 – 30. juni 2026 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Smørum, den 09. juli 2026

Evan Klarholt
Foreningsvalgt revisor

Resultatopgørelse for 2025/26

Note	INDTÆGTER:	2025/26	Budget *urevideret*	2024/25
	Boligafgift	2.102.076	2.142.000	2.055.060
	Fællesbidrag	11.616	10.000	11.616
	Vandafgift	92.532	95.000	93.115
	Ventelistegebyr	200	0	350
	Anden indtægt, erstatning fra forsikring	0	0	0
	Indtægter i alt	2.206.424	2.247.000	2.160.141
	UDGIFTER:			
	Skatter og afgifter:			
	Ejendomsskat incl renovation	363.313	405.000	355.748
	Vandafgift	106.451	95.000	95.992
4	Foreningsudgifter	146.426	213.000	145.701
5	Øvrige foreningsudgifter	6.535	74.000	10.201
6	Vedligeholdelse	91.956	22.000	170.243
7	Fællesfaciliteter	51.421	80.000	42.216
	Fælles havearbejde	0	8.000	0
	Afskrivning, legeplads	0	0	0
	Udgifter i alt	766.102	897.000	820.101
3	Finansielle indtægter	0	0	2.953
3	Finansielle omkostninger	372.782	374.000	386.790
	Finansielle poster, netto	372.782	374.000	383.837
	Årets resultat	1.067.540	976.000	956.203
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:			
	Overført til "reserveret til vedligeholdelse af ejendommen":			
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	150.000	150.000	230.000
	Ekstraordinær reserveret til vedligeholdelse, brandsikring	0	0	0
	Anvendt af reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	- 41.682	0	90.693
	Overført restandel af årets resultat til egenkapital	959.222	826.000	816.896
	Disponeret i alt	1.067.540	976.000	956.203
	Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	1.067.540	976.000	956.203
	Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	0	0	0
	Betalt prioritetsafdrag	- 825.442	- 826.000	- 816.764
	Afskrivning af driftsmidler	0	0	0
	Likviditetsresultat i alt	242.098	150.000	139.439

Balance pr. 30/6 2026

Aktiver

Noter		2025/26	2024/25
	Materielle anlægsaktiver		
1	Grund og bygninger, anskaffelsessum	40.600.000	40.600.000
	Ejendommen i alt	40.600.000	40.600.000
8	Tilgodehavende		
	Andre tilgodehavender	1.062	8.093
	Periodeafgrænsningspost	79.946	74.110
	Tilgodehavender i alt	81.008	82.203
9	Likvidebeholdninger	745.668	495.367
	Aktiver i alt	41.426.676	41.177.570

Passiver

	Egenkapital		
	Andelsindskud	9.020.016	9.020.016
	Overført resultat	8.258.634	7.299.410
	Egenkapital før reservationer	17.278.650	16.319.426
	Andre reserver (generalforsamlingsbestemte)		
12	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	1.054.209	945.891
	Egenkapital i alt	18.332.859	17.265.317
	Langfristet gæld		
2	Gæld til realkreditinstitutter	22.225.570	23.059.782
	Langfristet gældsforpligtelse i alt	22.225.570	23.059.782
	Kortfristet gæld		
2	Gæld til realkreditinstitutter	834.212	825.442
10	Leverandører af varer- og tjenesteydelser	33.954	27.029
11	Anden gæld	81	0
	Kortfristet gældsforpligtelser i alt	868.247	852.471
	Gæld i alt	23.093.817	23.912.253
	Passiver i alt	41.426.676	41.177.570

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 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 122,6/98, hvilket udgør kr. 68.806.122.

Note 2 Nykredit

	Hovedstol	Gammel restgæld	Rente-udgift	Afdrag	Indfriet/ optaget	Restgæld	Kursværdi ultimo
Nykredit lån 8	22.900.000	19.811.510	306.219	685.990	0	19.125.520	15.042.817
Nykredit lån 9	4.700.000	4.073.714	66.563	139.452	0	3.934.262	3.016.385
I alt		23.885.224	372.782	825.442	0	23.059.782	18.059.202

	2026/27	2025/26
Samlede afdrag	834.212	825.442
Samlede ydelse	1.193.504	1.198.224

Lån 8 er et kontantlån, der afdrages på. Lånet har en fast rente på 1,04% og en restløbetid på 24,5 år.

Lån 9 er et kontantlån, der afdrages på. Lånet har en fast rente på 1,13% og en restløbetid på 24,5 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. 23.059.782,00.

Note 3 Finansielle omkostninger	2025/26
Renteindtægter, bank	0
Prioritetsrenter	- 372.782
Renterudgifter, bank	- 0
Finansielle omkostninger i alt	- 372.782

Noter til årsregnskabet

Note 4 Foreningsudgifter	2025/26	2024/25
Forsikringer	40.825	40.097
Elforbrug (skure, ventilation)	10.179	11.165
Varmeopgange	2.861	6.425
Administrator	43.388	43.573
Revision	23.945	23.570
Kontorhold og bestyrelse	16.320	13.593
Bankgebyrer	3.074	5.268
Bogføring, PBS m.v.	5.834	2.010
Foreningsudgifter i alt	146.426	145.701

Note 5 Øvrige foreningsudgifter		
Møder, generalforsamling, fester og arrangementer	6.535	10.201
Blomster og gaver	0	0
Småanskaffelser	0	0
Øvrige foreningsudgifter i alt	6.535	10.201

Note 6 Vedligeholdelse		
Elektriker (rep af ventilation)	0	6.005
Snedker og tømrer (lækagesporing)	9.063	0
Murer (rep fuger og rep af to gavle)	0	41.875
Blikkenslager og VVS (udskiftning af styring ifm gulvvarme) *	26.682	8.627
Teknisk anlæg (brandslukkere)	0	0
Teknisk rådgivning, energimærkning	0	14.150
Brandsikring	0	0
Diverse forbrugsmaterialer	583	8.892
Diverse rep og vedligeholdelse (Skadedyr, div materialer, klip af hæk *)	55.628	90.694
Vedligeholdelse i alt	91.956	170.243

* Anvendt af hensættelserne

Udskiftning af styring ifm gulvvarme	26.682	90.694
Grønt område	15.000	0
Anvendt af hensættelserne	41.682	90.694

Noter til årsregnskabet

Note 7 Fællesudgifter	2025/26	2024/25
Elforbrug, gadebelysning	4.266	8.080
Snerydning, græsslåning og vedligeholdelse af fællesarealer	47.155	34.136
Fællesudgifter i alt	51.421	42.216

Note 8 Tilgodehavender	2025/26
Andre tilgodehavender	
Mellemregning med administrator	1.062
Mellemregning med andelshavere vedr vandregnskab	0
Tilgodehavende vedr. fordeling af udendørsbelysning	0
Andre tilgodehavender i alt	1.062
Periodeafgrænsningspost	
Forsikring	24.096
Aconto vandafgift, 2. halvår 2026	55.850
Periodiseringer i alt	79.946

Note 9 Likvide beholdninger	
Nykredit Bank, 8117-1224985	745.668
Likvidebeholdninger i alt	745.668

Note 10 Leverandører af vare- og tjenesteydelser	
Ørsted maj	530
Andel maj	299
Brovall	12.375
Revisionsfirmaet Evan Klarholt	20.750
Leverandører af vare- og tjenesteydelser i alt	33.954

Note 11 Anden gæld	
Mellemregning med andelshavere vedr. vand	81
Anden gæld i alt	81

Noter til årsregnskabet

Note 12 Andre reservationer (generalforsamlingsbestemte):

Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 1/7 2025	945.891
Tilgang til reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 30/6 2026	150.000
I alt	1.095.891
Ændringer af reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 30/6 2026:	
- Anvendt af hensættelserne jfr note 6	41.682
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 30/6 2026	1.054.209
Reserveret 2025/26 til brandsikring	0
Reserveret i alt pr. 30/6 2026	1.054.209

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 besvig-elsesforsikring 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.				30-06-26	
1	**Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen**				
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr				30-06-26	
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.				30-06-26	
Seneste regnskabsperiode				01-07-2025 - 30-06-2026	
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		68.806.122	31.855
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		1.054.209	488
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		1,53%	
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			973
H2	Erhvervslejeindtægter			0
H3	Boliglejeindtægter			0
J		2023 2024	2024 2025	2025 2026
	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m2 (sidste 3 år)	55	443	494
K				Gns. kr. pr. andels-m2
K1	Andelsværdi, offentlig kontaktværdi pristalsreguleret jfr pkt 16			22.215
K2	Gæld – omsætningsaktiver			10.309
K3	Teknisk andelsværdi			32.524

M		2023 2024	2024 2025	2025 2026
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m2)	430	75	43
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m2)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m2)	430	75	43
P				%
	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			43,12%
R		2023 2024	2024 2025	2025 2026
	Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år)	374	378	382

Noter til årsregnskabet

Note 16 Beregning af andelenes maksimale salgsværdi

Andelsindskud i alt	9.020.016
Nettopristalsreguleret offentlig kontantværdi	68.806.122

Værdimetode		Anskaffel-sessum	**Offentlig kontantværdi pristalsregul.**
Egenkapital før reservationer		17.278.650	**17.278.650**
Ejendommens anskaffelsessum	(minus)		**- 40.600.000**
Ejendommens værdi, kontant	(plus)		**68.806.122**
Hensat til kursregulering	(minus)		**- 2.500.000**
Prioritetsgæld, restgæld	(plus)		**23.059.782**
Prioritetsgæld, kontant	(minus)		**- 18.059.202**
Værdi til fordeling		17.278.650	**47.985.352**
Andelskroneværdi		1,916	5,320

Andelsværdi	**Oprindelig Indskud**	**1,916 Anskaffelsessum princip**	**5,320 Kontant off. værdiprincip**
73 m2, 6 andele	kr. 304.843	kr. 583.954	**kr. 1.621.726**
90 m2, 12 andele	kr. 375.834	kr. 719.944	**kr. 1.999.390**
107 m2, 6 andele	kr. 446.825	kr. 855.933	**kr. 2.377.053**

Hertil kommer tillæg for forbedringer og fradrag for misligholdelse.