

Andelsboligforeningen Smedehuset

Ri
Skagensgade 1
2630 Taastrup
P: +45 43 50 50 50
CVR-nr. 53 37 19 14
W: www.ri.dk

Årsrapport for 2019/20

Godkendt på den ordinære generalforsamling
den / 2020

dirigent



Indholdsfortegnelse

Oplysninger om andelsboligforeningen	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 1. juli 2019 - 30. juni 2020	9
Balance pr. 30. juni 2020	10
Noter	12
Nøgleoplysninger	17
Andelsværdi	19

Oplysninger om andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen
Smedehuset

Matr.nr. 698, Udenbys Klædebo Kvarter
CVR-nr. 69 07 87 10
Regnskabsår 1. juli - 30. juni

Bestyrelse

Rie Holm
Jean-Louis Lochet
Lotte Tania Rosenholm
Esben Haarder Paludan

Administration

SJELDANI Boligadministration
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV
Tlf.: 33 24 21 11

Revision

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Skagensgade 1
2630 Taastrup



Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapport for regnskabsåret 2019/20 for Andelsboligforeningen Smedehuset.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Bestyrelsen fremlægger lovkrævet skema med centrale nøgleoplysninger på generalforsamlingen, som krævet i andelsboligforeningslovens § 6c, stk. 3 og 4.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. oktober 2020

Administrator

Bestyrelse

Rie Holm

Jean-Louis Lochet

Lotte Tania Rosenholm

Esben Haarder Paludan



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Smedehuset

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Smedehuset for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger budgettal for resultatopgørelse og noter. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne, har ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.



Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 14. oktober 2020

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 53 37 19 14

Lars Rasmussen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne28631

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Smedehuset er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligforeningsloven, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), samt at give de efter andelsboligforeningsloven krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift, leje m.m. vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri m.m. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt bankrenter.



Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponeringen indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes til kostpris.

I tilfælde, hvor ejendommens værdi vurderes lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes levetid og en restværdi på kr. 0.

Fibernet	10 år
----------	-------

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelskapital.

Under Overført resultat m.v. indregnes akkumuleret resultat.

Under Andre reserver indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.



Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes til pantebrevsrestgælden.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Nøgleoplysninger

De anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af noten. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Resultatopgørelse for 1. juli 2019 - 30. juni 2020

Urevideret budget 2019/20 t.kr.	Note		2018/19 t.kr.
1.342	1	Boligafgift m.m.	1.342.484
40	2	Lejeindtægt	36.531
0	3	Andre indtægter	3.550
25		Vaskeriindtægter	25.410
1.407		Indtægter	1.407.975
140	4	Forsikring og ejendomsskatter	130.618
190	5	Forsyning	158.030
15	6	Renholdelse	1.817
58	7	Fælles drift	64.985
200	8	Vedligeholdelse	176.680
243	9	Administration	237.979
846		Ejendommens omkostninger	770.109
561		Resultat af ordinær drift	637.866
340	10	Finansielle omkostninger	529.309
6	11	Afskrivninger	1.000
215		Årets resultat	107.557
		Forslag til resultatdisponering	
		Overført fra/til "Andre reserver"	
		Overført til "Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen"	743.869
			2.141
		Overført til "Overført resultat mv."	
		Overført til "Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen"	-743.869
		Betalte prioritetsafdrag	245.783
		Kurstab m.v. uden likviditetsvirkning	-237.236
		Afskrivninger på installationer	-1.000
		Overført restandel af årets resultat	100.010
			-636.312
		Disponeret i alt	321



Balance pr. 30. juni 2020

Note		30/6 2019 t.kr.
	Aktiver	
11	Ejendom m.m.	12.966.347
	Anlægsaktiver i alt	12.966.347
	Mellemregning, administrator	1.560
	Øvrige tilgodehavender	5.199
	Fællesantenne	33.296
12	Periodeafgrænsningsposter, forudbetalte omkostninger	20.071
	Tilgodehavender	60.126
	Likvide beholdninger	2.978.994
	Omsætningsaktiver i alt	3.039.120
	Aktiver i alt	16.005.467



Balance pr. 30. juni 2020

Note		30/6 2019 t.kr.
	Passiver	
	Overført resultat m.v.	-13.028.908
	Egenkapital før andre reserver	-13.028.908
	<i>Andre Reserver</i>	
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen	15.665.312
13	Egenkapital	2.636.404
14	Prioritetsgæld	13.242.116
	Deposita	200
	Mellemregning med beboere, netto	11.342
	Varmeregnskab, netto	63.082
15	Anden gæld	52.323
	Gældsforpligtelser i alt	13.369.063
	Passiver i alt	16.005.467
16	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.	
17	Andelshavernes hæftelsesforhold	
18	Nøgleoplysninger	
19	Andelsværdi	



Noter

Urevideret budget 2019/20 t.kr.			2018/19 t.kr.
Note 1. Boligafgift m.m.			
1.114	Boligafgift	1.113.894	1.114
228	Boligafgift, altaner (betales til og med juni 2046)	228.590	228
1.342		1.342.484	1.342
Note 2. Lejeindtægt			
40	Erhvervsleje, andelshaver	26.931	29
0	Leje, fælleslokale	9.600	11
40		36.531	40
Note 3. Andre indtægter			
0	Gebyr for manglende deltagelse i fællesarbejde	0	2
0	Diverse	3.550	1
0		3.550	3
Note 4. Forsikring og ejendomsskatter			
110	Ejendomsskat	101.516	104
30	Bygningsforsikring	29.102	29
140		130.618	133
Note 5. Forsyning			
40	El	36.003	40
80	Vand	72.219	77
70	Renovation	48.919	56
0	Skadedyrsbekæmpelse	889	0
190		158.030	173



Urevideret budget 2019/20 t.kr.		2018/19 t.kr.	
Note 6. Renholdelse			
10	Snerydning	1.350	0
5	Rengøringsartikler	467	3
15		1.817	3
Note 7. Fælles drift			
53	Løn, ejendomsfunktionærer	50.850	51
0	Regulering, feriepengeforpligtelse	5.000	0
5	Elektrolyse, HOH	9.135	1
58		64.985	52
Note 8. Vedligeholdelse			
	VVS	27.083	13
	Maler	0	1
	Have- & gårdanlæg	880	2
	Låsesmed	605	-4
	Værktøj, maskiner m.m.	1.403	3
	Kloakservice	16.564	62
	Porte	67	0
	Teknisk bistand	18.700	48
	Varmemåler og radiator	-749	0
	Varmeanlæg	7.396	28
	Elektriker	59.369	24
	Vaskeri	3.213	9
	Snedker og tømrer	41.250	21
	Fælleslokale	899	0
200		176.680	207



Urevideret
budget
2019/20
t.kr.

2018/19
t.kr.

Note 9. Administration

57	Ejendomsadministration	56.358	55
0	Varmeregnskabshonorar	15.026	7
25	Revisorhonorar inkl. assistance	30.250	25
63	Konsulent	68.070	18
7	Kontingenter	7.396	7
32	Gårdlaug	34.205	31
8	Varmeforbrug fællesarealer	7.818	7
0	Repræsentation	600	1
25	Diverse driftsomkostninger	8.240	13
5	Møder	3.725	1
0	Kontorartikler og tryksager	29	1
10	Beboeraktiviteter	2.523	7
12	Bankgebyrer m.m.	3.739	3
243		237.979	176

Note 10. Finansielle omkostninger

0	Renter, bank	709	0
340	Prioritetsrenter	246.364	339
0	Kurstab og låneomk., låneomlægning	282.236	0
340		529.309	339



30/6 2019

t.kr.

Note 11. Ejendom m.m.

	Ejendom	Fibernet	I alt	
Saldo, primo	12.962.347	10.000	12.972.347	12.972
Saldo, ultimo	12.962.347	10.000	12.972.347	12.972
Afskrivninger, primo	0	5.000	5.000	4
Årets afskrivninger	0	1.000	1.000	1
Afskriv., ultimo	0	6.000	6.000	5
	12.962.347	4.000	12.966.347	12.967
Offentlig ejendomsvurdering (kontantværdi) pr. 1. oktober 2019			31.500.000	31.500

Note 12. Periodeafgrænsningsposter, forudbetalte omkostninger

Forsikringer	12.230	12
Kontingent	1.865	2
Serviceabonnementer	5.976	0
	20.071	14

Note 13. Egenkapital**Overført resultat m.v.**

Saldo, primo	-12.392.596	-10.573
Årets resultat	107.557	321
Overført til andre reserver	-743.869	-2.141
Egenkapital før andre reserver	-13.028.908	-12.393

*Andre reserver***Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen**

Saldo, primo	14.921.443	12.781
Årets overførsel	743.869	2.141
Andre reserver i alt	15.665.312	14.922
Egenkapital	2.636.404	2.529



30/6 2019
t.kr.

Note 14. Prioritetsgæld

	Kursværdi	Nominal værdi	
Realkredit Danmark 1% kontantlån, fast rente med afdrag, hovedstol t.kr. 10.873, rentesats: 1,11% p.a., restløbetid 29,5 år	10.825.180	10.718.116	0
Nordea Kredit 2,5% kontantlån, indfriet	0	0	1.350
Realkredit Danmark 2% kontantlån, indfriet	0	0	5.859
Realkredit Danmark 2% obligationslån, indfriet	0	0	6.054
Realkredit Danmark 1% obligationslån, afdragsfrit til og med 2029, hovedstol t.kr. 2.524, restløbetid 29,5 år	2.490.431	2.524.000	0
	13.315.611	13.242.116	13.263
Samlede afdrag på prioritetsgælden		245.783	180
Langfristet andel af gælden		12.933.109	13.080

Kreditforeningslån vedrørende byfornyelsesarbejder

Lånenes oprindelige hovedstol androg i alt t.kr. 4.800. Lånenes restgæld indgår ikke i foreningens opgørelse af andelsværdien efter § 5, stk. 2 i andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter, idet der er fuld ydelsesstøtte til lånene.

Note 15. Anden gæld

A-skat og ATP m.m.	5.322	2
Feriepenge (langfristet andel kr. 4.949)	9.949	5
Revisorhonorar inkl. assistance	36.500	25
Gæld i øvrigt	552	3
	52.323	35



Note 16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 13.242 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør t.kr. 12.966. Ejendommens dagsværdi udgør t.kr. 52.300 i henhold til valuarvurdering.

Herudover er der tinglyst afgiftspantebreve på i alt t.kr. 708, der alene henstår af hensyn til den betalte tinglysningsafgift.

Note 17. Andelshavernes hæftelsesforhold

Ifølge vedtægternes § 5, stk. 1 og stk. 2 hæfter medlemmerne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen. Dog hæfter medlemmerne personligt og pro rata for prioritetsgæld og lån til pengeinstitutter i det omfang, kreditorerne har taget forbehold herom. Realkredit Danmark A/S har oplyst, at de ikke har taget sådanne forbehold.

Note 18. Nøgleoplysninger

		Antal pr. 30. juni 2020	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	26	2.098,50
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	1	48,00
B5	Øvrige lejemål, (kældre, garager m.v.)	1	0
B6	I alt	28	2.146,50

		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprinde- lige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				
D1	Foreningens stiftelsesår	1982			
D2	Ejendommens opførelsesår	1881			



		Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	52.300.000	24.365
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	15.665.312	7.298
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		% 30

		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	531
H2	Erhvervslejeindtægter	13
H3	Boliglejeindtægter	0

		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	-96	153	51



		Gns. kr. pr. andels-m ²		
K1	Andelsværdi			12.500
K2	Gæld - omsætningsaktiver			4.923
K3	Teknisk andelsværdi			17.423
		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	71	96	82
M2	Vedligeholdelse, genopretning og re-overing (gns. kr. pr. m ²)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	71	96	82
		%		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			-3
	Alternativ friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens værdi i andelskroneopgørelsen)			74
		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
R	Årets afdrag pr. andels-m ²	113	86	117

Note 19. Andelsværdi

Andelsværdien foreslås af bestyrelsen opgjort efter nedenstående metode i henhold til "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" samt foreningens vedtægter.

Andelsværdi med udgangspunkt i ejendommens handelsværdi

Egenkapital før andre reserver		-13.028.908
Ejendommens handelsværdi, jf. vurdering pr. 29. juni 2020	52.300.000	
Ejendommens bogførte værdi	-12.966.347	39.333.653
Kursværdi af prioritetsgæld	-13.315.611	
Nominel værdi af prioritetsgæld	13.242.116	-73.495
Reguleret egenkapital		26.231.250
26.231.250 / 2.098,50 m ² =		12.500,00

Den pr. 1. juli 2020 gyldige valuarvurdering, der udgør kr. 52.300.000, kan fastholdes indtil en anden, højere valuarvurdering anvendes i en senere andelskroneværdiberegning.

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30. juni 2020 i henhold til vurdering af 29. juni 2020 af ejendomsmægler og diplomvaluar Mikkel Scheel fra Scheel & Co. ApS.



De på ejendommen opførte 26 altaner er foreningens ejendom, og indgår derfor i valuarvurderingen af ejendommen.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 5,5%. Afkastkravet på 5,5% i DCF-beregningen gælder for den fuldt udviklede ejendom. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver dagsværdien alt andet lige.

Dagsværdien er vurderet på grundlag af en DCF-model med en budgetperiode på 15 år. En følsomhedsberegning viser, at hvis afkastkravet alt andet lige stiger med 0,5%, vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 7,7 mio. Hvis lejeindtægterne alt andet lige falder med 1%, vil dagsværdien falde med ca. kr. 9,2 mio. DCF-beregningen er baseret på en OMK-leje på kr. 778 pr. m² samt en lejeindtægt for den fuldt udviklede ejendom på kr. 1.475 pr. m².

Der er vedtaget ændringer i lejelovgivningens bestemmelser om Boligreguleringslovens §5, stk. 2. Ændringerne, der trådte i kraft fra 1. juli 2020, kan medføre ændringer i grundlaget for den fremtidige valuarvurdering af foreningens ejendom.

Bestyrelsen foreslår en andelsværdi på kr. 12.500,00. Efter den benyttede metode udgør den maksimale andelskroneværdi ekskl. andre reserver kr. 19.965,00.

Ved sidste ordinære generalforsamling blev andelskroneværdien fastsat til kr. 11.500,00.

I henhold til vedtægter er andelsværdien gældende fra generalforsamlingsdatoen og frem til den efterfølgende ordinære generalforsamling.

Værdien skal dog reguleres, såfremt kursværdien på prioritetsgælden eller andre ikke-driftsafledte faktorer med indflydelse på værdien ændres i væsentligt omfang.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Rie Holm

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Smedehuset

Serienummer: PID:9208-2002-2-861832960732

IP: 188.120.xxx.xxx

2020-10-20 12:50:34Z

NEM ID 

Jean Louis Jacques Lochet

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Smedehuset

Serienummer: PID:9208-2002-2-874191899568

IP: 188.120.xxx.xxx

2020-10-21 06:56:39Z

NEM ID 

Esben Haarder Paludan

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Smedehuset

Serienummer: PID:9208-2002-2-698123463614

IP: 188.120.xxx.xxx

2020-10-21 07:23:23Z

NEM ID 

Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2020-10-21 13:14:41Z

NEM ID 

Lotte Tania Rosenholm

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Smedehuset

Serienummer: PID:9208-2002-2-611789195648

IP: 87.49.xxx.xxx

2020-11-10 15:39:22Z

NEM ID 

Lars Jørgen Rasmussen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: RI Statsautoriseret Revisionsaktiveselskab

Serienummer: PID:9208-2002-2-664731865942

IP: 80.163.xxx.xxx

2020-11-10 16:16:54Z

NEM ID 

Carsten Østergaard Volden

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2020-11-11 07:21:02Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>