

ANDELSBOLIGFORENINGEN SMEDEHUSET

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2022 - 30. JUNI 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den

Dirigent

Foreningsoplysninger

Foreningsoplysninger.....	3
---------------------------	---

Erklæringer

Ledelsespåtegning.....	4
------------------------	---

Administratørerklæring.....	4
-----------------------------	---

Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
---	-----

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
-------------------------------	-----

Resultatopgørelse.....	10
------------------------	----

Balance.....	11-12
--------------	-------

Egenkapitalopgørelse.....	13
---------------------------	----

Noter.....	14-21
------------	-------

Andelsværdiberegning.....	21
---------------------------	----



FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Smedehuset Ryesgade 70 & 70A-C 2100 København Ø Ejendomme: 698, Udenbys Klædebo Kvarter CVR-nr.: 69 07 87 10 Stiftet: 1. januar 1982 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. juli 2022 - 30. juni 2023
Bestyrelse	Jean-Louis Lochet, formand Morten Borbjerg Jakobsen Esben Haarder Paludan Signe Andersen Silje Berggreen
Administrator	SJELDANI Boligadministration A/S P. Knudsens Gade 1 2450 København SV
Revision	Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Skagensgade 1 2630 Taastrup



LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Andelsboligforeningen Smedehuset.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt forenings vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. oktober 2023

Bestyrelse:

Jean-Louis Lochet
Formand

Morten Borbjerg Jakobsen

Esben Haarder Paludan

Signe Andersen

Silje Berggreen

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Smedehuset skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023.

København, den 10. oktober 2023

Administrator:

SJELDANI Boligadministration A/S



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Smedehuset

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Smedehuset for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt 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 foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og noter, 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, andelsboligloven samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 foreningens 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 foreningen, 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 regnskabsbrugere 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:



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 foreningens 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 foreningens 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 foreningen 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 ledelsen 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 10. oktober 2023

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 53371914

Lars Rasmussen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28631



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Smedehuset for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, andelsboligloven 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 krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres løbende. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af bankgæld.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab eller amortisering af kurstab og låneomkostninger og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer, om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen.

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

Fibernet.....	10 år	0%
---------------	-------	----

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat og resterende overførsel af årets resultat.

Andre reserver omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

Andre reserver (bunden) omfatter byfornyelsestilskud efter andelsboliglovens § 5, stk. 6, som foreningen har modtaget og indregnet i resultatopgørelsen, og som kun skal tilbagebetales til tilskudsgiver, hvis foreningens ejendom afhændes. Da foreningen ikke har aktuelle planer om at afhænde ejendommen, anses tilskuddet som en del af foreningens egenkapital.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved lånoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder måles prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

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

Gæld i øvrigt måles til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 18, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelskroneopgørelse

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 19. Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 14.



RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2022/23 kr.	Budget 2022/23 kr.	Regnskab 2021/22 kr.
Boligafgift.....	1	1.392.848	1.392.848	1.367.664
Lejeindtægter.....	2	33.579	29.379	32.779
Vaskeriindtægter.....		24.405	24.000	23.625
Øvrige indtægter.....	3	3.500	0	9.329
INDTÆGTER.....		1.454.332	1.446.227	1.433.397
Ejendomsskat og forsikringer.....	4	-138.992	-144.677	-140.972
Forbrugsafgifter.....	5	-140.862	-170.000	-119.988
Renholdelse.....	6	-77.987	-97.000	-66.590
Fælles drift.....	7	-56.022	-63.000	-51.580
Vedligeholdelse, løbende.....	8	-286.567	-58.000	-455.955
Vedligeholdelse, genopretning og renovering...	9	-413.288	-175.172	-225.885
Administrationsomkostninger.....	10	-281.180	-231.647	-192.259
Afskrivninger.....		-1.000	-1.000	-1.000
OMKOSTNINGER.....		-1.395.898	-940.496	-1.254.229
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		58.434	505.731	179.168
Andre finansielle indtægter.....	11	2.286.241	0	0
Andre finansielle omkostninger.....	12	-499.494	-189.805	-199.412
Finansielle poster.....		1.786.747	-189.805	-199.412
RESULTAT FØR SKAT.....		1.845.181	315.926	-20.244
Skat af årets resultat.....		0	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		1.845.181	315.926	-20.244
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		1.845.181	315.926	-20.244
Kursgevinst ved indfrielse af lån.....		-2.286.241	0	0
Afdrag på prioritetsgæld.....		-157.524	-312.450	-312.445
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar...		1.000	1.000	1.000
Kurstab ved optagelse af nyt lån.....		157.761	0	0
LIKVIDITETSRESULTAT.....		-439.823	4.476	-331.689



BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		12.962.347	12.962.347
Fibernet.....		1.000	2.000
Materielle anlægsaktiver.....	13	12.963.347	12.964.347
ANLÆGSAKTIVER.....		12.963.347	12.964.347
Andre tilgodehavender.....		0	30.000
Periodeafgrænsningsposter.....		29.144	12.649
Antenneregnskab.....		1.429	0
Tilgodehavender.....		30.573	42.649
Likvide beholdninger.....		918.278	1.271.939
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		948.851	1.314.588
AKTIVER.....		13.912.198	14.278.935



BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Overført resultat.....		-7.197.417	-11.023.327
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		-7.197.417	-11.023.327
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.....		10.539.272	12.520.000
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).		10.539.272	12.520.000
Reserve for byfornyelsestilskud.....		75.000	75.000
Andre reserver (bunden).....		75.000	75.000
ANDRE RESERVER.....		10.614.272	12.595.000
EGENKAPITAL.....		3.416.855	1.571.673
Prioritetsgæld.....	14	10.341.000	12.304.743
Deposita og forudbetalt leje.....		200	200
Langfristede gældsforpligtelser.....		10.341.200	12.304.943
Prioritetsgæld.....	14	0	315.921
Mellemregning med beboere, netto.....		46.993	11.342
Mellemregning administrator.....		7.693	568
Anden gæld.....	15	57.836	56.376
Varmeregnskab.....		41.621	18.112
Kortfristede gældsforpligtelser.....		154.143	402.319
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		10.495.343	12.707.262
PASSIVER.....		13.912.198	14.278.935
Eventualposter mv.	16		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	17		
Nøgleoplysninger	18		
Andelsværdiberegning	19		

EGENKAPITALOPGØRELSE 30. JUNI



EGENKAPITAL	2023 kr.	2022 kr.
Overført resultat mv.		
Primo.....	-11.023.327	-9.728.084
Overførsel til/fra andre poster.....	1.980.728	-1.275.000
Rest af årets resultat.....	1.845.182	-20.243
	-7.197.417	-11.023.327
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	-7.197.417	-11.023.327
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.		
Primo.....	12.520.000	11.320.000
Henlagt af årets overskud.....	0	1.200.000
Overførsel til/fra andre poster.....	-1.980.728	0
	10.539.272	12.520.000
Andre reserver (ikke bunden).....	10.539.272	12.520.000
Reserve for byfornyelsestilskud		
Reserve primo.....	75.000	0
Reserveret i året.....	0	75.000
	75.000	75.000
Andre reserver (bunden).....	75.000	75.000
ANDRE RESERVER.....	10.614.272	12.595.000
EGENKAPITAL.....	3.416.855	1.571.673



NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2022/23 kr.	Budget 2022/23 kr.	Regnskab 2021/22 kr.	Note
Boligafgift				1
Boligafgift.....	1.164.258	1.164.258	1.139.074	
Boligafgift, altaner betales til og med juni 2046.....	228.590	228.590	228.590	
	1.392.848	1.392.848	1.367.664	
Lejeindtægter				2
Erhvervsleje.....	29.379	29.379	29.379	
Leje, fælleslokale.....	4.200	0	3.400	
	33.579	29.379	32.779	
Øvrige indtægter				3
Gebyr for manglende deltagelse i fællesarbejde.....	0	0	1.500	
Andre indtægter.....	3.500	0	7.829	
	3.500	0	9.329	
Ejendomsskat og forsikringer				4
Ejendomsskat.....	112.577	112.577	111.818	
Bygningsforsikring og selvrisko.....	24.358	32.100	27.351	
Erhvervsansvarsforsikring.....	2.057	0	1.803	
	138.992	144.677	140.972	
Forbrugsafgifter				5
Elforbrug, fællesarealer.....	71.006	90.000	44.243	
Vandforbrug.....	69.856	80.000	74.767	
Fællesantenne, driftført saldo.....	0	0	978	
	140.862	170.000	119.988	
Renholdelse				6
Renovation.....	77.220	75.500	65.884	
Snerydning, grus og saltning.....	0	10.000	0	
Abonnementer.....	0	10.000	0	
Skadedyrsbekæmpelse.....	767	1.500	706	
	77.987	97.000	66.590	



NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2022/23 kr.	Budget 2022/23 kr.	Regnskab 2021/22 kr.	Note
Fælles drift				7
Løn, ejendomsfunktionær.....	55.900	63.000	50.565	
ATP/AM-bidrag.....	0	0	568	
AER.....	122	0	447	
	56.022	63.000	51.580	
Vedligeholdelse, løbende				8
VVS.....	4.483	0	31.862	
Tømrer og snedker.....	106.978	0	227.210	
Elektriker.....	336	0	17.361	
Varmeanlæg.....	46.550	0	21.455	
Låsesmed.....	1.960	0	4.391	
Service antenne.....	0	0	2.153	
Teknisk rådgivning.....	118.013	50.000	80.250	
Kloakservice.....	0	0	21.500	
Vaskeri.....	0	0	31.392	
Værktøj, maskiner m.m.....	2.358	0	11.047	
Fælleslokaler.....	5.889	8.000	7.334	
	286.567	58.000	455.955	
Vedligeholdelse, genopretning og renovering				9
Facaderenovering.....	413.288	175.172	0	
Kloakrenovering.....	0	0	225.885	
	413.288	175.172	225.885	
Administrationsomkostninger				10
Ejendomsadministration.....	117.231	65.769	59.790	
Revisor.....	28.500	27.000	26.500	
Anden rådgivning.....	8.750	0	0	
Kontingenter.....	9.971	8.747	7.952	
Kontorartikler mv.....	117	0	1.621	
Bankgebyrer m.m.....	6.928	7.131	4.862	
Telefon og internet.....	239	0	0	
Valuar.....	48.125	30.000	29.110	
Varmeregnskabshonorar.....	0	15.000	0	
Beboeraktivitet.....	595	15.000	12.493	
Møder.....	7.351	14.000	4.505	
Gårdlaug.....	43.533	39.000	38.351	
Repræsentation.....	300	0	0	
Diverse omkostninger.....	9.540	10.000	7.075	
	281.180	231.647	192.259	



NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>		Regnskab 2021/22 kr.	Note
	Regnskab 2022/23 kr.	Budget 2022/23 kr.		
Andre finansielle indtægter				11
Kursgevinst ved indfrielse af lån.....	2.286.241	0	0	
	2.286.241	0	0	
Andre finansielle omkostninger				12
Renteomkostninger bank.....	5.683	4.000	8.869	
Prioritetsrenter.....	336.049	185.805	190.543	
Låneomk. og kurstab ved optagelse af nyt lån..	157.762	0	0	
	499.494	189.805	199.412	
Materielle anlægsaktiver				13
		Grunde og bygninger	Fibernet	
Kostpris 1. juli 2022.....		12.962.347	10.000	
Kostpris 30. juni 2023.....		12.962.347	10.000	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2022.....		0	8.000	
Årets afskrivninger		0	1.000	
Af- og nedskrivninger 30. juni 2023.....		0	9.000	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023.....		12.962.347	1.000	

NOTER

Note

Prioritetsgæld

14

	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Realkredit Danmark.....	10.096.664	157.524	74.526	0	0
Realkredit Danmark.....	2.524.000	0	35.336	2.524.000	1.699.662
Realkredit Danmark.....	7.817.000	0	224.824	7.817.000	7.674.731
	20.437.664	157.524	334.686	10.341.000	9.374.393
				2023	2022
				kr.	kr.

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år).....	0	315.921
Lang del af gæld (mere end 1 år).....	10.341.000	12.304.743
	10.341.000	12.620.664
Restgæld efter 5 år, afrundet.....	10.341.000	11.335.733

Informationer om indregnede lån

1) Realkredit Danmark 1% kontantlån, fast rente med afdrag, hovedstol t.kr. 10.873, rentesats: 1,11% p.a., indfriet i regnskabsåret

2) Realkredit Danmark 1% obligationslån, afdragsfrit til og med 2029, hovedstol t.kr. 2.524, rentesats: 1% p.a., restløbetid 26,50 år

3) Realkredit Danmark 5% obligationslån, afdragsfrit til og med 2033, hovedstol t.kr. 7.817, rentesats: 5% p.a., restløbetid 29,5 år

Prioritetslån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse

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

	2023 kr.	2022 kr.
Anden gæld		
A-skat og ATP m.m.....	2.123	1.907
Feriepengeforpligtelse.....	2.838	2.969
Skyldig revisor.....	28.500	26.500
Diverse omkostningskreditorer.....	24.375	25.000
	57.836	56.376

15



NOTER

Note

Eventualposter mv.

16

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.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 18 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

17

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 10.341 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør t.kr. 12.962. Ejendommens dagsværdi udgør t.kr. 60.500 i henhold til valuarvurdering.

Herudover er der tinglyst 4 afgiftspantebreve på i alt t.kr. 3.764, der alene henstår af hensyn til den betalte tinglysningsafgift.

Der er den 2. maj 2022 tinglyst en deklaration, der omhandler en andelshavers modtagelse af byfornyelsestilskud. Det fremgår af deklarationen, at andelshaveren af foreningen har modtaget t.kr. 75 i tilskud. Desuden fremgår det, at foreningen i henhold til byfornyelseslovens § 29 kan blive pålagt at tilbagebetale beløbet eller en andel heraf, såfremt ejendommen sælges (skifter status) inden den 1. juli 2041. I henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 6, skal det modtagne tilskud fratrækkes ved opgørelsen af andelskroneværdien frem til den 1. juli 2041.

Nøgleoplysninger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	30-06-2023		30-6-2022	30-6-2021
	Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1 Andelsboliger	26	2.099	2.099	2.099
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	1	48	48	48
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	1	0	0	0
B6 I alt	28	2.147	2.147	2.147

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?		<input checked="" type="checkbox"/>		
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?		<input checked="" type="checkbox"/>		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1982
D2	Ejendommens opførelsesår	1881

	Ja	Nej
E1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		<input checked="" type="checkbox"/>	
	Sæt kryds	Ja		Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			<input checked="" type="checkbox"/>
		kr.		Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	60.500.000		28.179
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	10.539.272		4.909
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		17	

Nøgleoplysninger (fortsat)

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

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	652
H2 Erhvervslejeindtægter	14
H3 Boliglejeindtægter	0

	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	51	-10	879

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	19.679
K2 Gæld - omsætningsaktiver	4.548
K3 Teknisk andelsværdi	24.227

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	82	212	133
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	105	192
M3 Vedligeholdelse i alt	82	317	325

4. FINANSIELLE FORHOLD

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	19 %
Alternativ friværdi	83 %

	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	117	149	75

Andelsværdiberegning

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. -7.197.417.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 13).....	12.972.347
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	60.500.000
3. Kontantejendomsværdi.....	31.500.000

Ejendommen blev den 27. juni 2023 vurderet af ejendomsmægler og valuar Mikkel Scheel og Henrik Larsen fra Scheel & Co. til en kontant handelspris på kr. 60.500.000.

Vurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5 stk. 2, littera b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet. Det skal oplyses, at såfremt der indhentes en valuarvurdering, der er lavere end den forrige, skal denne lavere værdi benyttes i andelsværdiberegningen fra tidspunktet for modtagelsen af den lavere vurdering. Dette gælder også, såfremt der indtræffes andre væsentlige, ikke-driftsledte ændringer.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdi som udlejnings-ejendom kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 30. juni 2023.....		-7.197.417
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	60.500.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>12.963.347</u>	47.536.653
Bogført værdi prioritetsgæld.....	10.341.000	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>9.374.393</u>	966.607
Foreningens formue pr. 30. juni 2023.....		41.305.843
	<u>41.305.843</u>	
Andelsværdi pr. andelskrone.....	2.099,00	19.678,82

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 19.678,82.

Sidste års godkendte andelskrone udgjorde kr. 19.678,82.

De på ejendommen opførte 35 altaner er foreningens ejendom, og indgår derfor i valuarvurderingen af ejendommen.

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

Værdien skal dog nedsættes, såfremt foreningen modtager en ny valuarvurdering, der medfører, at andelskronens værdi ikke kan opretholdes eller 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 registereret, og informationerne er listet herunder.

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

Morten Borbjerg Jakobsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 042 - AB Smedehuset

Serienummer: e7767b28-9823-47a5-a6f4-bb512d0ca0f6

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-10-11 14:43:12 UTC



Silje Kærn Berggreen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 042 - AB Smedehuset

Serienummer: 7ebda203-b9bb-4a8b-aea3-39c33c26e4bf

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-10-11 21:00:07 UTC



Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-10-12 02:01:36 UTC



Sara Wienke Christiansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 042 - AB Smedehuset

Serienummer: 4295c3a5-f0a8-4c0b-95bd-ffda00b2d7f4

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-10-12 03:51:16 UTC



Jean Louis Jacques Lochet

Bestyrelsesformand

På vegne af: 042 - AB Smedehuset

Serienummer: f992b615-ce1f-4dcd-8320-7d8310940e4f

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-10-13 07:38:26 UTC



Signe Kyhl Andersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 042 - AB Smedehuset

Serienummer: 76814266-fdf4-46fe-b2c3-fbc622e405b2

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-10-13 14:44:41 UTC



Penneo dokumentnøgle: IVZH6-ZJDNE-4VBKM-X7DLW-7XUWM-HV54F

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

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.”

Lars Jørgen Rasmussen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: RI Statsautoriseret Revisionsaktivesels...

Serienummer: d661def0-46e4-43ff-92c5-1300cdaabf38

IP: 104.28.xxx.xxx

2023-10-13 16:06:46 UTC



Carsten Østergaard Volden

Dirigent

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-10-16 04:53:54 UTC



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 tidsstemplet 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>