

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 2017/18

Godkendt på den ordinære generalforsamling
den / 2018

dirigent



Indholdsfortegnelse

Oplysninger om andelsboligforeningen	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 1. juli 2017 - 30. juni 2018	9
Balance pr. 30. juni 2018	10
Noter	12
Nøgleoplysninger	18
Andelsværdi	20

Oplysninger om andelsboligforeningen

Bestyrelse

Rie Holm

Morten Borbjerg

Lotte Tania Rosenholm

Jakob Christensen

Jonas Springborg

Matr.nr. 698, Udenbys Klædebo Kvarter

CVR-nr. 69 07 87 10

Regnskabsår 1. juli - 30. juni

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 2017/18 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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

København, den 17. oktober 2018

Administrator

Bestyrelse

Rie Holm

Morten Borbjerg

Lotte Tania Rosenholm

Jakob Christensen

Jonas Springborg



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Smedehuset

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Smedehuset for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, 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 2018 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 17. oktober 2018

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. 640 af 30. maj 2018, jf. andelsboligforeningsloven, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), samt at give de efter andelsboligforeningslovens 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 renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.



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 ved første indregning til kostpris.

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.

Vaskeri	10 år
Fibernet	10 år
Dørtelefon	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. 640 af 30. maj 2018 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 2017 - 30. juni 2018

Urevideret budget 2017/18 t.kr.	Note		2016/17 t.kr.
1.342	1	Boligafgift m.m.	1.340.626
29	2	Lejeindtægt	36.529
18		Vaskeriindtægter	14.535
1.389		Indtægter	1.391.690
135	3	Forsikring og ejendomsskatter	131.910
183	4	Forsyning	182.058
11	5	Renholdelse	884
60	6	Fælles drift	62.270
120	7	Vedligeholdelse	151.380
184	8	Administration	175.332
693		Ejendommens omkostninger	703.834
696		Resultat af ordinær drift	687.856
398	9	Finansielle omkostninger	868.570
22	10	Afskrivninger	20.487
276		Årets resultat	-201.201
Forslag til resultatdisponering			
Overført fra/til "Andre reserver"			
Overført fra "Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen"			6.579.193
			-782
			6.579.193
Overført til "Overført resultat mv."			
Overført fra "Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen"			-6.579.193
			782
Betalte prioritetsafdrag			236.737
			227
Kurstab m.v. uden likviditetsvirkning			-473.808
			0
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar			-20.487
			-22
Overført restandel af årets resultat			56.357
			-29
			-6.780.394
Disponeret i alt			176



Balance pr. 30. juni 2018

Note		30/6 2017 t.kr.
	Aktiver	
10	Ejendom m.m.	12.974.418
	Anlægsaktiver i alt	12.974.418
	Mellemregning, administrator	499
	Fællesantenne	33.046
11	Forudbetalte omkostninger	13.693
	Tilgodehavender	47.238
	Likvider	2.689.215
	Omsætningsaktiver i alt	2.736.453
	Aktiver i alt	15.710.871



Balance pr. 30. juni 2018

Note		30/6 2017 t.kr.
	Passiver	
	Overført resultat m.v.	-10.572.561
	Egenkapital før andre reserver	-10.572.561
	Andre Reserver	
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen	12.780.574
12	Egenkapital	2.208.013
13	Prioritetsgæld	13.442.939
	Deposita	200
	Mellemregning med beboere, netto	5.908
	Varmeregnskab, netto	2.187
14	Anden gæld	51.624
	Gældsforpligtelser i alt	13.502.858
	Passiver i alt	15.710.871
15	Pant sætninger og sikkerhedsstillelser mv.	
16	Andelshavernes hæftelsesforhold	
17	Nøgleoplysninger	
18	Andelsværdi	



Noter

Urevideret budget 2017/18 t.kr.			2016/17 t.kr.
Note 1. Boligafgift m.m.			
1.114	Boligafgift	1.112.036	1.114
228	Boligafgift, altaner (betales til og med juni 2046)	228.590	194
1.342		1.340.626	1.308
Note 2. Lejeindtægt			
29	Erhvervsleje	29.379	29
0	Leje, fælleslokale	7.150	15
29		36.529	44
Note 3. Forsikring og ejendomsskatter			
103	Ejendomsskat	103.363	106
32	Bygningsforsikring	28.547	32
135		131.910	138
Note 4. Forsyning			
30	El	39.024	38
79	Vand	79.375	76
74	Renovation	63.659	69
183		182.058	183



Urevideret budget 2017/18 t.kr.		2016/17 t.kr.
Note 5. Renholdelse		
10	Snerydning	0
1	Rengøringsartikler	884
11		884
Note 6. Fælles drift		
53	Løn, ejendomsfunktionærer	48.490
0	Regulering, feriepengeforpligtelse	-600
0	Elektrolyse, HOH	9.693
7	NRGI og EMO	4.687
60		62.270
Note 7. Vedligeholdelse		
	VVS	32.515
	Maler	1.628
	Have- & gårdanlæg	1.785
	Låsesmed	32.176
	Værktøj, maskiner m.m.	13.838
	Teknisk bistand	6.025
	Varmemåler og radiator	0
	Varmeanlæg	14.493
	Glarmester	2.342
	Elektriker	11.909
	Vaskeri	0
	Snedker og tømrer	34.669
	Fælleslokale	0
120		151.380
		136



Urevideret
budget
2017/18
t.kr.

2016/17
t.kr.

Note 8. Administration

53	Ejendomsadministration	53.124	52
0	Administration, ekstraordinær	25.000	0
0	Varmeregnskabshonorar	0	7
26	Revisorhonorar	24.375	24
0	Revisorhonorar, rest tidligere revisor 2015/16	0	16
40	Konsulent	13.029	22
7	Kontingenter	7.116	7
30	Gårdlaug	30.059	33
8	Varmeforbrug fællesarealer	6.903	7
0	Repræsentation	150	0
5	Diverse driftsomkostninger	6.120	10
5	Generalforsamling	558	0
0	Møder	2.760	4
0	Kontorartikler og tryksager	426	1
5	Beboeraktiviteter	2.090	8
5	Bankgebyrer m.m.	3.622	10
184		175.332	201

Note 9. Finansielle omkostninger

0	Renter, bank	1	18
398	Prioritetsrenter	394.761	397
0	Kurstab, låneomkostninger v/ låneoptagelse	473.808	28
398		868.570	443



30/6 2017

t.kr.

Note 10. Ejendom m.m.

	Ejendom	Vaskeri		
Saldo, primo	12.962.347	108.396		
Saldo, ultimo	12.962.347	108.396		
Afskrivninger, primo	0	99.316		
Årets afskrivninger	0	9.080		
Afskriv., ultimo	0	108.396		
	12.962.347	0		
	Fibernet	Dørtelefon	I alt	
Saldo, primo	10.000	104.069	13.184.812	12.290
Forbedringer/tilgang	0	0	0	894
Saldo, ultimo	10.000	104.069	13.184.812	13.185
Afskrivninger, primo	3.000	87.591	189.907	168
Årets afskrivninger	1.000	10.407	20.487	22
Afskriv., ultimo	4.000	97.998	210.394	190
	6.000	6.071	12.974.418	12.995
Offentlig ejendomsvurdering (kontantværdi) pr. 1. oktober 2017			31.500.000	31.500

Note 11. Forudbetalte omkostninger

Forsikringer	11.910	12
Kontingent	1.783	2
	13.693	14



30/6 2017

t.kr.

Note 12. Egenkapital

Overført resultat m.v.

Saldo, primo	-3.792.167	-195
Regulering primo, andre reserver	0	-4.508
Årets resultat	-201.201	176
Afdrag, prioritetsgæld 2015/16	0	-47
Overført til andre reserver	-6.579.193	782
Egenkapital før andre reserver	<u>-10.572.561</u>	<u>-3.792</u>

Andre reserver

Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen

Saldo, primo	6.201.381	2.476
Regulering, primo	0	4.507
Årets overførsel	6.579.193	-782
Andre reserver i alt	<u>12.780.574</u>	<u>6.201</u>
Egenkapital	<u>2.208.013</u>	<u>2.409</u>



30/6 2017

t.kr.

Note 13. Prioritetsgæld

	Kursværdi	Nominal værdi	
Nordea Kredit 3% kontantlån, fast rente med afdrag, hovedstol t.kr. 9.626, rentesats: 3,26% p.a., indfriet	0	0	9.284
Nordea Kredit 2,5% kontantlån, fast rente med afdrag, hovedstol t.kr. 1.446, rentesats: 2,68% p.a., restløbetid 28 år	1.415.052	1.383.939	1.417
Realkredit Danmark, 2% kontantlån, fast rente med afdrag, hovedstol t.kr. 6.005, rentesats: 2,11% p.a., restløbetid 30 år	6.094.158	6.005.000	0
Realkredit Danmark, 2% obligationslån, afdrags- fri indtil d. 30. juni 2028, hovedstol t.kr. 6.054, rentesats: 2,63% p.a., restløbetid 30 år	6.054.000	6.054.000	0
	13.563.210	13.442.939	10.701
Samlede afdrag på prioritetsgælden		236.737	227
Langfristet andel af gælden		13.116.284	10.464

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 14. Anden gæld

A-skat og ATP m.m.	1.682	2
Feriepenge, inkl. beregnet andel	5.400	6
Revisorhonorar	24.375	26
Gæld i øvrigt	20.167	16
	51.624	50



Note 15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 13.443 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør t.kr. 12.974. Valuarvurderingen pr. 30. juni 2018 udgør t.kr. 47.800.

Herudover er der tinglyst et afgiftspantebrev på t.kr. 600, der alene henstår af hensyn til den betalte tinglysningsafgift.

Note 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. Nordea Kredit Realkreditaktieselskab har oplyst, at de ikke har taget sådanne forbehold.

Note 17. Nøgleoplysninger

		Antal pr. 30. juni 2018	BBR Areal m²
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

Ovenstående areal afviger fra det hos BBR registrerede boligareal.

		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	47.800.000	22.269
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	12.780.574	5.954
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		% 27

		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	14
H3	Boliglejeindtægter	0

		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	-59	84	-96



		Gns. kr. pr. andels-m ²		
K1	Andelsværdi			11.500
K2	Gæld - omsætningsaktiver			5.131
K3	Teknisk andelsværdi			16.631
		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	51	63	71
M2	Vedligeholdelse, genopretning og re- novering (gns. kr. pr. m ²)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	51	63	71
				%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regn- skabsmæssige værdi)			-4
	Alternativ friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens værdi i andelskroneopgørelsen)			71
		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
R	Årets afdrag pr. andels-m ²	85	108	113

Note 18. Andelsværdi

Andelsværdien kan maksimalt opgøres 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		-10.572.561
Ejendommens handelsværdi, jf. vurdering pr. 21. september 2018	47.800.000	
Ejendommens bogførte værdi	-12.974.418	34.825.582
Kursværdi af prioritetsgæld	-13.563.210	
Nominel værdi af prioritetsgæld	13.442.939	-120.271
Reguleret egenkapital		24.132.750
24.132.750 / 2.098,50 m ² =		11.500,00

Denne andelsværdi er maksimalt gældende til den 29. december 2019. Værdien kan ikke benyttes ved salg foretaget efter denne dato.

Ejendommen er indregnet til handelsværdi pr. 30. juni 2018 i henhold til vurdering af 21. september 2018 af ejendomsmægler og valuar Mikkel Scheel fra Scheel & Co. ApS.



Det gennemførte altanprojekt er ikke individuelle forbedringer og indgår derfor i valuarvurderingen af ejendommen.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 5,5% og udregnet på baggrund af en DCF-model med indregnet forbedringspotentiale. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver handelsvurderingen alt andet lige.

Bestyrelsen foreslår en andelsværdi på kr. 11.500,00. Efter den benyttede metode udgør den maksimale andelskroneværdi ekskl. andre reserver kr. 17.590,34.

Ved sidste ordinære generalforsamling blev andelskroneværdien fastsat til kr. 11.000,00.

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

Den maksimale andelskroneværdi skal 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: Andelsboligforeningen Smedehuset

Serienummer: PID:9208-2002-2-861832960732

IP: 188.120.xxx.xxx

2018-10-18 09:27:21Z

NEM ID 

Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2018-10-18 09:59:42Z

NEM ID 

Morten Borbjerg Jakobsen

Næstformand

På vegne af: Andelsboligforeningen Smedehuset

Serienummer: PID:9208-2002-2-508911142907

IP: 188.120.xxx.xxx

2018-10-20 09:45:03Z

NEM ID 

Jakob Kofod Christensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsboligforeningen Smedehuset

Serienummer: PID:9208-2002-2-359813445018

IP: 188.120.xxx.xxx

2018-10-22 07:08:36Z

NEM ID 

Jonas Springborg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsboligforeningen Smedehuset

Serienummer: PID:9208-2002-2-905706846850

IP: 188.120.xxx.xxx

2018-10-22 21:00:31Z

NEM ID 

Lotte Tania Rosenholm

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsboligforeningen Smedehuset

Serienummer: PID:9208-2002-2-611789195648

IP: 131.164.xxx.xxx

2018-10-23 10:21:04Z

NEM ID 

Lars Rasmussen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Serienummer: CVR:53371914-RID:43377670

IP: 86.58.xxx.xxx

2018-10-23 10:27:01Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: L2PN8-B76NM-I0WYI-JD4GF-0QK7A-MLOEK

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>