

Deloitte.

SELSKABETS ARKIV

Deloitte
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 24213714
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C
Telefon: 36 10 20 30
Telefax: 36 10 20 40
www.deloitte.dk

A/B Smedehuset
CVR-nr. 69 07 87 10

Årsrapport 2006/07

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for 2006/07	5
Balance pr. 30.06.2007	6
Noter	8

Foreningsoplysninger

Forening

A/B Smedehuset
Ryesgade 70, 70 A - C
2100 København Ø
CVR-nr. 69 07 87 10

Bestyrelse

Jonas Springborg, formand
Anne Lene Jørgensen
Brian Larsen
Anja Knue
Rie Holm

Administrator

SJELDANI Administration
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Bestyrelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 2006/07 for A/B Smedehuset.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens og vedtægternes krav til regnskabsaflæggelsen. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

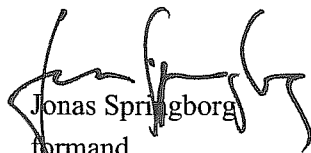
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. oktober 2007


Administrator

SJELDANI Administration

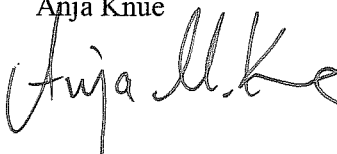
Bestyrelse


Jonas Springborg
formand


Anne Lene Jørgensen


Brian Larsen

Anja Knue



Rie Holm



Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i A/B Smedehuset

Vi har revideret årsrapporten for A/B Smedehuset for regnskabsåret 01.07.2006 - 30.06.2007 omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven samt lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. De i resultatopgørelsen anførte budgettal er ikke revideret, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Bestyrelsens ansvar for årsrapporten

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge en årsrapport, 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 rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2007 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2006 - 30.06.2007 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

København, den 17. oktober 2007

Deloitte

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab


Peter Z. Skanborg
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A virksomheder, samt lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter og udgifter.

Vedligeholdelse

Vedligeholdelse er de udgifter, der er afholdt for at holde ejendommen ved lige, uden at den derved bringes i bedre stand end ved erhvervelsen. Udgifter herudover tillægges ejendommens anskaffelsessum som forbedringer. Sondringen mellem vedligeholdelses- og forbedringsudgifter vil ofte bero på et skøn.

Prioritetsydelse

Afdrag på prioritetsgæld er medtaget i resultatopgørelsen for at sikre, at foreningen har likviditet til betaling af afdrag på prioritetsgælden. Modposten optages i balancen under egenkapital.

Skatteforhold

Foreningen er skattepligtig af lejeindtægter med fradrag af en forholdsmæssig andel af omkostningerne. I resultatopgørelsen udgiftsføres den beregnede skat af årets skattepligtige indkomst.

Balancen

Ejendommen

Ejendommen optages til foreningens anskaffelsessum med tillæg af forbedringsudgifter afholdt i tiden efter erhvervelsen.

Ejendommens bogførte værdi kan ikke tages som udtryk for handelsværdien. Handelsværdien kan alene fastsættes ved en konkret vurdering af ejendommen.

Prioritetsgæld

Prioritetsgælden optages til nominel restgæld, svarende til det beløb, der skal betales gennem de normale afdrag.

Resultatopgørelse for 2006/07

2005/06 kr.		Note	2006/07 kr.	Budget 2006/07 kr.	Budget 2007/08 kr.
998.747	Boligafgift, andelshavere		1.023.095	998.800	1.047.000
25.800	Erhvervsleje		27.269	26.000	27.000
15.376	Andre indtægter	1	16.675	18.000	18.000
1.039.923	Indtægter		1.067.039	1.042.800	1.092.000
(195.740)	Skatter og afgifter	2	(212.905)	(206.000)	(218.400)
(52.225)	Forsikringer og abonnementer	3	(40.941)	(53.300)	(43.700)
(773.831)	Vedligeholdelse	4	(63.798)	(200.000)	(200.000)
(47.864)	Vicevært og renholdelse	5	(42.709)	(45.500)	(47.900)
(97.960)	Administration mv.	6	(94.779)	(93.000)	(80.700)
(26.096)	Afskrivninger		(21.694)	(26.000)	(19.000)
(1.193.716)	Omkostninger		(476.826)	(623.800)	(609.700)
(153.793)	Driftsresultat		590.213	419.000	482.300
1	Finansielle indtægter	7	29	0	0
(563.779)	Finansielle omkostninger	8	(246.913)	(241.000)	(250.400)
(717.571)	Resultat før skat		343.329	178.000	231.900
0	Skat af årets resultat		0	0	0
(717.571)	Årets driftsresultat		343.329	178.000	231.900
(116.620)	Afdrag på realkreditlån		(121.500)	(121.500)	(126.600)
(834.191)	Årets nettoresultat		221.829	56.500	105.300

der foreslås overført til næste år, jf. note 11.

Balance pr. 30.06.2007

	<u>Note</u>	<u>2007</u> <u>kr.</u>	<u>2006</u> <u>kr.</u>
Ejendommen matr. nr. 698 Udenbys Klædebo	9	8.972.392	8.957.130
Anlægsaktiver		8.972.392	8.957.130
Tilgodehavende boligafgift		24.902	715
Varmeregnskab		1.527	1.108
Andre tilgodehavender		0	380
Periodeafgrænsningsposter		2.538	0
Tilgodehavender		28.967	2.203
Likvide beholdninger	10	109.680	(60.207)
Omsætningsaktiver		138.647	(58.004)
Aktiver		9.111.039	8.899.126

Balance pr. 30.06.2007

	<u>Note</u>	<u>2007</u> <u>kr.</u>	<u>2006</u> <u>kr.</u>
Egenkapital		<u>2.583.758</u>	<u>2.240.429</u>
Egenkapital	11	<u>2.583.758</u>	<u>2.240.429</u>
Realkreditlån	12	6.508.879	6.630.380
Antenneregnskab	13	37	139
Skyldige omkostninger	14	18.115	27.928
Deposita		<u>250</u>	<u>250</u>
Gældsforpligtelser		<u>6.527.281</u>	<u>6.658.697</u>
 Passiver		 <u>9.111.039</u>	 <u>8.899.126</u>
 Eventualforpligtelser	15		
Andelsværdi	16		

Noter

2005/06 kr.		2006/07 kr.	Budget 2006/07 kr.	Budget 2007/08 kr.
1. Andre indtægter				
12.776	Vaskeriindtægter	12.875	15.000	15.000
2.600	Fællesarbejder	2.800	3.000	3.000
0	Øvrige indtægter	1.000	0	0
15.376		16.675	18.000	18.000
2. Skatter og afgifter				
56.545	Grundskyld	59.424	59.500	62.400
58.475	Vandforbrug, 1.811 m ³ (1.895 m ³)	68.912	65.000	70.000
43.427	Renovationsafgift mv.	42.632	43.500	44.000
37.293	Elforbrug	41.937	38.000	42.000
195.740		212.905	206.000	218.400
3. Forsikringer og abonnementer				
45.763	Forsikringer	34.299	46.800	37.000
760	Abonnement, internet	775	800	800
5.702	Kontingent, ABF	5.867	5.700	5.900
52.225		40.941	53.300	43.700
4. Vedligeholdelse				
20.132	Gårdlaug	20.132		
750	Snedker og tømrer	0		
0	Malerarbejde	20.596		
6.104	Elarbejde	72		
19.058	VVS-arbejde	1.670		
0	Låse, nøgler, skilte	50		
3.576	Varmeanlæg	8.784		
1.808	Udsugningsanlæg rensset	0		
15.897	Vaskeri	11.410		
700.795	Istandsættelse af vinduer	0		
5.711	Anden vedligeholdelse	1.084		
773.831		63.798	200.000	200.000

Noter

2005/06 kr.		2006/07 kr.	Budget 2006/07 kr.	Budget 2007/08 kr.
5. Vicevært og renholdelse				
34.646	Trappevask	36.094	35.000	37.400
13.218	Snerydning og saltning	6.593	10.000	10.000
0	Rengøringsartikler	22	500	500
47.864		42.709	45.500	47.900
6. Administration mv.				
44.500	Administrationshonorar	47.465	45.000	35.000
15.000	Revision og regnskabsmæssig assistance	15.000	15.000	15.700
0	Regnskabsmæssig assistance tidligere år	1.875		
11.500	Advokat	0	0	0
9.194	Varmeregnskab	9.424	10.000	10.000
3.838	Generalforsamling og møder	331	5.000	5.000
3.325	Kontorartikler, porto og gebyrer	9.077	4.000	4.000
0	Telefontilskud, bestyrelse	0	3.000	0
9.646	Varme fællesrum mv.	8.826	10.000	10.000
231	Beboeraktiviteter	2.058	0	0
726	Øvrige omkostninger	723	1.000	1.000
97.960		94.779	93.000	80.700
7. Finansielle indtægter				
1	Renteindtægter, bank	29	0	0
1		29	0	0
8. Finansielle omkostninger				
306.383	Realkreditrenter	300.970	301.000	295.400
(67.107)	Statstilskud, boligforbedring	(54.718)	(60.000)	(45.000)
3.257	Bankrenter	611	0	0
318.552	Lånekonvertering	0	0	0
2.694	Renter kreditorer	50	0	0
563.779		246.913	241.000	250.400

Noter

	2007 kr.	2006 kr.
9. Ejendommen matr. nr. 698 Udenbys Klædebo		
Anskaffelsessum 01.07.2006	<u>8.843.740</u>	<u>8.843.740</u>
Vaskerianlæg, anskaffelsessum	107.484	107.484
Tilgang 2006/07	36.956	0
Afskrivninger pr. 01.07.2006	(102.986)	(92.238)
Årets afskrivning, 10%	<u>(6.346)</u>	<u>(10.748)</u>
	35.108	4.498
Bredbåndsinstallation, anskaffelsessum	153.480	153.480
Afskrivninger pr. 01.07.2006	(44.588)	(29.240)
Årets afskrivning, 10%	<u>(15.348)</u>	<u>(15.348)</u>
	93.544	108.892
Bogført værdi 30.06.2007	<u>8.972.392</u>	<u>8.957.130</u>
Seneste offentlige ejendomsvurdering 01.10.2006	<u>35.000.000</u>	<u>14.100.000</u>
Heraf grundværdi	<u>3.580.200</u>	<u>2.088.500</u>
10. Likvide beholdninger		
Kassebeholdning, bestyrelse	1.691	(2.394)
BG Bank, 9444 3000 2740 4289 02 (erhverv)	99.849	(66.503)
BG Bank, 9444 3000 3010 0003 94 (erhverv)	<u>8.140</u>	<u>8.690</u>
	109.680	(60.207)
11. Egenkapital		
Saldo 01.07.2006	2.240.429	2.958.000
Afdrag på realkreditlån	121.500	116.620
Overført årets resultat	<u>221.829</u>	<u>(834.191)</u>
	2.583.758	2.240.429

Noter

12. Realkreditlån

Navn	%	Udløbsår	Hovedstol kr.	Renter kr.	Restgæld ultimo kr.	Kursværdi kr.
NK, kontant	4,0	2035	6.747.000	300.970	6.508.879	5.975.757
				300.970	6.508.879	5.975.757

I forbindelse med byfornyelse af ejendommen er der udbetalt og tinglyst indeksregulerede kreditforeningslån, oprindeligt 4.800 t.kr. med pantebrevsrestgæld pr. 30.06.2007 på 4.389 t.kr. - kursværdi 4.872 t.kr. Ydelserne på lånene betales af stat og kommune og er derfor udeholdt af årsrapporten. Der er derudover tinglyst et ejerpantebrev på 5.800 t.kr., som opbevares af foreningens administrator.

	2007 kr.	2006 kr.
13. Antenneregnskab		
Saldo 01.07.2006	139	(2.848)
Afholdte omkostninger	(16.438)	(16.210)
Indbetalt a conto, beboere	16.336	19.197
	37	139
14. Skyldige omkostninger		
Revision og regnskabsmæssig assistance	15.000	15.000
Administrator	0	2.125
Telefontilskud bestyrelse	0	3.000
Trappevask	3.115	2.964
Øvrige kreditorer	0	4.839
	18.115	27.928

Noter

15. Eventualforpligtelser

Der er ved beregning af selskabsskat ikke indarbejdet en eventuel skattepligtig avance, som kan blive realiseret, når de udlejede lejligheder overgår til andelslejligheder.

Efter nuværende domspraksis skal der ske beskatning efter ejendomsavancebeskatningsloven, når det sidst udlejede bolig- eller erhvervslejemål overdrages på andelsbasis. Beskatningen omfatter samtlige avancer ved overdragelser siden 1994/95.

16. Andelsværdi

Under henvisning til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber skal det oplyses, at andelens værdi pr. 30.06.2007 maksimalt kan opgøres til en af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper:

- a) Anskaffelsessummen
- b) Handelsværdi som udlejningsejendom
- c) Seneste offentlige vurdering

	<u>2007</u> kr.	<u>2006</u> kr.
Nedenstående beregning er opgjort efter punkt a.		
Egenkapital ifølge årsrapport	<u>2.583.758</u>	<u>2.240.429</u>

Under henvisning til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber skal det oplyses, at andelenes værdi pr. 30.06.2007 i henhold til lovens § 5, stk. 2, litra a er opgjort til 1.231 pr. kvadratmeter.

Andelsværdien pr. kvadratmeter er beregnet således:

$\frac{\text{Egenkapital}}{\text{m}^2}$	=	$\frac{2.583.758}{2.099}$	$\frac{2.240.429}{2.099}$
		<u>1.231</u>	<u>1.067</u>

Der er ikke foretaget beregning efter punkt b, da valuarvurdering ikke er foretaget.

Noter

		<u>2007</u>	<u>2006</u>
		kr.	kr.
16. Andelsværdi, fortsat			
Nedenstående beregning er opgjort efter punkt c.			
Egenkapital ifølge årsrapport		2.583.758	2.240.429
Regulering, ejendommens værdi:			
Ejendomsværdi pr. 01.10.2006	35.000.000		
Ejendommens bogførte værdi	<u>(8.972.392)</u>	26.027.608	5.142.870
Regulering af prioritetsgæld:			
Prioritetsgæld, bogført restgæld	6.508.879		
Prioritetsgæld, kursværdi af restgæld	<u>(5.975.757)</u>	<u>533.122</u>	<u>540.760</u>
Reguleret egenkapital		<u>29.144.488</u>	<u>7.924.059</u>

Under henvisning til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber skal det oplyses, at andelenes værdi pr. 30.06.2007 i henhold til lovens § 5, stk. 2, litra c er opgjort til 13.885 pr. kvadratmeter.

Andelsværdien pr. kvadratmeter er beregnet således:

	<u>Reguleret egenkapital</u>	=	<u>29.144.488</u>	<u>7.924.059</u>
	m ²		2.099	2.099
Maksimal værdi pr. kvadratmeter			<u>13.885</u>	<u>3.775</u>

Bestyrelsens forslag til andelsværdi pr. 30.06.2007:

Reguleret egenkapital, jf. ovenfor, maksimal	29.144.488
Regulering ejendomsværdi, 20%	(7.000.000)
Hensat til imødegåelse af fremtid vedligeholdelse samt fremtidige kursudsving på prioritetsgælden	<u>(5.300.000)</u>
Bestyrelsens forslag til reguleret egenkapital	<u>16.844.488</u>

Under henvisning til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber skal det oplyses, at andelenes værdi pr. 30.06.2007 i henhold til lovens § 5, stk. 2, litra c er opgjort til 8.025 pr. kvadratmeter efter bestyrelsens reservationer.

Noter

		<u>2007</u>	<u>2006</u>
		kr.	kr.
16. Andelsværdi, fortsat			
Andelsværdien pr. kvadratmeter er beregnet således:			
	<u>Reguleret egenkapital</u>	=	<u>16.844.488</u>
	m ²		2.099
Bestyrelsen foreslår værdien pr. kvadratmeter			<u>8.025</u>

På foreningens ordinære generalforsamling den 25. oktober 2006 blev værdien fastsat til 3.250 kr. pr. m².