

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

**Årsrapport 2014/15**

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for 2014/15	7
Balance pr. 30.06.2015	8
Noter til årsregnskabet	10
Note, nøgleoplysninger	17
Note, værdiansættelse af andele	22

## Foreningsoplysninger

### Forening

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

### Bestyrelse

Julie Dinesen, formand  
Thorbjørn Rissager Nielsen  
Rie Holm  
Morten Borgbjerg

### Administrator

SJELDANI Boligadministration  
P. Knudsens Gade 1  
2450 København SV

### Intern revisor

Michael Merrild

### Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 29/10.2015

Dirigent

---

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 2014/15 for Andelsboligforeningen Smedehuset.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 30.06.2015, samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2014 - 30.06.2015.

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


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14.10.2015

**Administrator**

  
SJELDANI Boligadministration

**Bestyrelse**

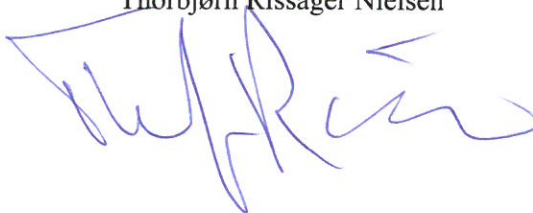
  
Julie Dinesen  
formand

Thorbjørn Rissager Nielsen

Rie Holm

Morten Borgbjerg







## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Smedehuset

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Smedehuset for regnskabsåret 01.07.2014 - 30.06.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance samt noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens bestyrelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar for den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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 årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2014 - 30.06.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

### Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og noter, ikke været underlagt revision.

København, den 14.10.2015

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

  
Peter Z. Skanborg  
statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, 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. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. andelsboligforeningsloven § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, 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.

### Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri mv. 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 indtægter består af renter af bankindeståender samt øvrige tilgodehavender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld og øvrig gæld.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst.

## Anvendt regnskabspraksis

### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering 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 mv." er alene specificeret af hensyn til at vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger mv.).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) optages til foreningens anskaffelsessum med tillæg af forbedringsudgifter.

Der foretages afskrivning på ejendommens særlige installationer, hvorimod bygningsværdien ikke afskrives.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Driftsmateriel, inventar mv.                      5-10 år

#### Tilgodehavender

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

#### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Det reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

#### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenue ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen af-

## Anvendt regnskabspraksis

skrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

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

### Øvrige gældsposter

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

### Hensættelse til udskudt skat

Det er forudsat, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed oprettholdes den skattepligtige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

### Øvrige noter

#### Nøgleoplysninger

De i note 20 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 21. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes paragraf 13.

Vedtægterne bestemmer desuden i paragraf 14, stk 1, litra a, at generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.

## Resultatopgørelse for 2014/15

		2014/15	Ikke revideret budget 2014/15	2013/14
	Note	kr.	kr.	kr.
Boligafgift, andelshavere		1.109.474	1.109.474	1.060.851
Boligafgift, altaner		182.112	0	182.112
Regulering boligafgift, altaner		0	0	(285.832)
Erhvervsleje		29.379	29.379	29.379
Andre indtægter	1	25.680	18.500	27.091
<b>Indtægter</b>		<b>1.346.645</b>	<b>1.157.353</b>	<b>1.013.601</b>
Skatter og afgifter	2	(286.083)	(303.300)	(281.358)
Forsikringer og abonnementer	3	(44.063)	(66.400)	(60.518)
Vedligeholdelse, løbende	4	(149.027)	(178.000)	(120.037)
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	5	0	0	(463.750)
Vurderet vedligeholdelse, byggesag	11	(1.014.151)	0	0
Vicevært og renholdelse	6	(61.494)	(57.000)	(50.759)
Administration mv.	7	(191.729)	(118.410)	(147.230)
Afskrivninger	10	(22.247)	(21.200)	(22.703)
<b>Omkostninger</b>		<b>(1.768.794)</b>	<b>(744.310)</b>	<b>(1.146.355)</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(422.149)</b>	<b>413.043</b>	<b>(132.754)</b>
Finansielle indtægter	8	1.378	0	1.734
Finansielle omkostninger	9	(346.538)	(291.880)	(341.728)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(767.309)</b>	<b>121.163</b>	<b>(472.748)</b>
Skat af årets resultat		0	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>(767.309)</b>	<b>121.163</b>	<b>(472.748)</b>
Forslag til resultatdisponering:				
<b>Overført til "Overført resultat mv."</b>				
Betalte prioritetsafdrag		136.116	141.353	131.073
Afskrivninger		(22.247)	(21.200)	(22.703)
Overført restandel af årets resultat		(881.178)	1.010	(581.118)
<b>Disponeret</b>		<b>(767.309)</b>	<b>121.163</b>	<b>(472.748)</b>

**Balance pr. 30.06.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Ejendommen matr. nr. 698 Udenbys Klædebo	10	<u>12.145.077</u>	<u>11.854.166</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>12.145.077</u></b>	<b><u>11.854.166</u></b>
Tilgodehavende boligafgift mv.		0	7.002
Tilgodehavender, inkassosager		0	25.000
Andre tilgodehavender		0	29.000
Varmeregnskab		35.782	25.061
Antenneregnskab	12	6.225	12.769
Periodeafgrænsningsposter		<u>24.407</u>	<u>18.933</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>66.414</u></b>	<b><u>117.765</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>	13	<b><u>208.526</u></b>	<b><u>964.755</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>274.940</u></b>	<b><u>1.082.520</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>12.420.017</u></b>	<b><u>12.936.686</u></b>

**Balance pr. 30.06.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Overført resultat mv.		2.183.015	2.950.324
<b>Egenkapital før andre reserver</b>		<b>2.183.015</b>	<b>2.950.324</b>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		221.000	221.000
<b>Andre reserver</b>		<b>221.000</b>	<b>221.000</b>
<b>Egenkapital</b>	14	<b>2.404.015</b>	<b>3.171.324</b>
Prioritetsgæld	15	9.277.930	9.414.046
Bankgæld		385.521	0
Mellemregning med administrator		2.824	424
Forudbetalt husleje mv.		773	703
Skyldig afregning, for meget betalt boligafgift, altaner		285.832	285.832
Mellemregning, handler		0	30.000
Skyldige omkostninger	16	62.872	34.107
Deposita		250	250
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>10.016.002</b>	<b>9.765.362</b>
<b>Passiver</b>		<b>12.420.017</b>	<b>12.936.686</b>
Eventualforpligtelser	17		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	18		
Hæftelsesforhold	19		
Nøgleoplysninger	20		
Beregning af andelskrone og andelenes værdi	21		

## Noter til årsregnskabet

	<b>Realiseret 2014/15 kr.</b>	<b>Ikke revideret budget 2014/15 kr.</b>	<b>Realiseret 2013/14 kr.</b>
<b>1. Andre indtægter</b>			
Vaskeriindtægter	16.980	18.500	18.435
Fællesarbejder	4.200	0	4.000
Indmeldelsesgebyrer	0	0	2.000
Fælleslokale	4.500	0	2.656
	<b>25.680</b>	<b>18.500</b>	<b>27.091</b>
<b>2. Skatter og afgifter</b>			
Grundskyld	93.926	93.300	87.990
Vandforbrug	75.565	90.000	84.222
Renovationsafgift mv.	74.234	75.000	68.466
Elforbrug	42.358	45.000	40.680
	<b>286.083</b>	<b>303.300</b>	<b>281.358</b>
<b>3. Forsikringer og abonnementer</b>			
Forsikringer	27.562	30.000	26.896
Abonnement, Elektrolyse	1.075	30.000	13.116
Energimærkning	0	0	5.353
Energistyring	4.609	0	4.969
Teknik- og forbrugstjek	3.883	0	3.846
Kontingent, ABF	6.934	6.400	6.338
	<b>44.063</b>	<b>66.400</b>	<b>60.518</b>
<b>4. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Malerarbejde	0		8.408
Murer	2.094		5.489
Snedker og tømrer	5.950		0
Elarbejde	15.931		9.399
VVS-arbejde	53.884		16.695
Varmeanlæg	22.269		38.291
Have og gård	5.802		7.058
Vaskeri	8.080		9.821
Asbestprøver	0		0
Transport til side 11	<b>114.010</b>		<b>95.161</b>

## Noter til årsregnskabet

	<b>Realiseret 2014/15 kr.</b>	<b>Ikke revideret budget 2014/15 kr.</b>	<b>Realiseret 2013/14 kr.</b>
<b>4. Vedligeholdelse, løbende, fortsat</b>			
Transport fra side 10	114.010		95.161
Teknisk bistand	4.875		0
Anden vedligeholdelse	1.120		0
	<b>120.005</b>	<b>150.000</b>	<b>95.161</b>
Gårdlaug	29.022	28.000	24.876
	<b>149.027</b>	<b>178.000</b>	<b>120.037</b>
<b>5. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>			
Trapper	0	0	463.750
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>463.750</b>
<b>6. Vicevært og renholdelse</b>			
Trappevask og vicevært	48.960	50.000	48.960
Snerydning og saltning	11.881	5.000	1.594
Rengøringsartikler	653	2.000	205
	<b>61.494</b>	<b>57.000</b>	<b>50.759</b>
<b>7. Administration mv.</b>			
Administrationshonorar	48.615	48.410	47.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	22.500	22.000	22.900
Regnskabsmæssig assistance tidl. år	5.000	0	5.250
Advokat	31.250	0	12.500
Arkitekt	29.000	20.000	23.970
Voldgiftssag	24.580	0	40.935
Frigivet garantium, STB Byg A/S	0	0	(29.000)
Generalforsamling og møder	2.591	5.000	5.680
Kontorartikler, porto og gebyrer	4.826	5.000	4.005
Hjemmeside	1.785	0	0
Varme fællesrum mv.	6.937	11.000	10.921
Beboeraktiviteter	2.305	5.000	981
Varmeregnskab og kontrolmanual	0		0
Øvrige omkostninger	12.340	2.000	2.088
	<b>191.729</b>	<b>118.410</b>	<b>147.230</b>

**Noter til årsregnskabet**

	<b>Realiseret 2014/15 kr.</b>	<b>Ikke revideret budget 2014/15 kr.</b>	<b>Realiseret 2013/14 kr.</b>
<b>8. Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter, bank	1.378	0	1.734
	<b>1.378</b>	<b>0</b>	<b>1.734</b>
<b>9. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter	335.480	291.880	341.728
Bankrenter	11.058	0	0
	<b>346.538</b>	<b>291.880</b>	<b>341.728</b>

## Noter til årsregnskabet

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>10. Ejendommen matr. nr. 698 Udenbys Klædebo</b>		
Anskaffelsessum 01.07.2014	11.764.866	11.764.866
Tilgang byggesag jf. note 11	303.158	0
	<b>12.068.024</b>	<b>11.764.866</b>
Vaskerianlæg, anskaffelsessum	108.397	108.397
Afskrivninger pr. 01.07.2014	(66.796)	(55.956)
Årets afskrivning, 10%	(10.840)	(10.840)
	<b>30.761</b>	<b>41.601</b>
Bredbåndsinstallation, anskaffelsessum	153.480	153.480
Afskrivninger pr. 01.07.2014	(153.480)	(152.024)
Årets afskrivning, 10%	0	(1.456)
	<b>0</b>	<b>0</b>
Dørtelefonanlæg, anskaffelsessum	104.069	104.069
Afskrivninger pr. 01.07.2014	(56.370)	(45.963)
Årets afskrivning, 10%	(10.407)	(10.407)
	<b>37.292</b>	<b>47.699</b>
Tilgang, fibernet	10.000	0
Årets afskrivning, 10%	(1.000)	0
	<b>9.000</b>	<b>0</b>
<b>Bogført værdi 30.06.2015</b>	<b>12.145.077</b>	<b>11.854.166</b>
<b>Seneste offentlige ejendomsvurdering 01.10.2014</b>	<b>31.500.000</b>	<b>31.500.000</b>
<b>Heraf grundværdi</b>	<b>3.978.000</b>	<b>3.978.000</b>

## Noter til årsregnskabet

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>11. Byggesag</b>		
<b>Altanprojekt:</b>		
Tilgang, altanprojekt	62.141	0
	<b>62.141</b>	<b>0</b>
Vurderet vedligeholdelsesdel	0	0
Vurderet forbedringsdel	(62.141)	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Facadeprojekt:</b>		
Tilgang, facadeprojekt	1.255.168	0
	<b>1.255.168</b>	<b>0</b>
Vurderet vedligeholdelsesdel	(1.014.151)	0
Vurderet forbedringsdel	(241.017)	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>12. Antenneregnskab</b>		
Saldo 01.07.2014	12.769	17.968
Afholdte omkostninger	32.456	30.051
Indbetalt a conto, beboere	(39.000)	(35.250)
	<b>6.225</b>	<b>12.769</b>

## Noter til årsregnskabet

	<b>2015</b>	<b>2014</b>		
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>		
<b>13. Likvide beholdninger</b>				
Kassebeholdning, bestyrelse	2.392	4.666		
Danske Bank, konto nr. 2740428902 (erhverv)	0	770.983		
Danske Bank, konto nr. 042-3010000394 (erhverv)	54.880	37.852		
Nykredit, konto nr. 8117 0129121, (sikringskonto)	151.254	151.254		
	<b>208.526</b>	<b>964.755</b>		
<b>14. Egenkapital</b>				
<b>Overført resultat mv.</b>				
Saldo 01.07.2014	2.950.324	3.423.072		
Betalte prioritetsafdrag	136.116	131.073		
Afskrivninger	(22.247)	(22.703)		
Rest af årets resultat	(881.178)	(581.118)		
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>2.183.015</b>	<b>2.950.324</b>		
<b>Andre reserver</b>				
Saldo 01.07.2014	221.000	221.000		
	<b>221.000</b>	<b>221.000</b>		
<b>Egenkapital</b>	<b>2.404.015</b>	<b>3.171.324</b>		
<b>15. Prioritetsgæld</b>				
	<b>Hovedstol</b>	<b>Renter</b>	<b>Restgæld</b>	<b>Kursværdi</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>ultimo</b>	<b>kr.</b>
Nykredit a)	2.768.000	45.704	2.768.000	2.906.400
Nykredit b)	6.903.000	289.776	6.509.930	6.729.824
		<b>335.480</b>	<b>9.277.930</b>	<b>9.636.224</b>
			<b>2015</b>	<b>2014</b>
			<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Opdeling af lån</b>				
Langfristet del			9.136.577	9.277.946
Kortfristet del (næste års afdrag)			141.353	136.100
			<b>9.277.930</b>	<b>9.414.046</b>

## Noter til årsregnskabet

### 15. Prioritetsgæld, fortsat

- a) Nykredit, obligationslån. Variabel rente. Afdragsfrit. Konvertibelt. Restløbetid 23 år.  
b) Nykredit, kontantlån. Pålydende rente 3,5 pct. p.a., konvertibelt. Effektiv rentesats 3,7936 pct. p.a. Restløbetid 27 1/4 år.

I forbindelse med byfornyelse af ejendommen er der udbetalt og tinglyst indeksregulerede kreditforeningslån, oprindeligt 4.800 t.kr., med pantebrevsrestgæld pr. 30.06.2015 på 3.778 t.kr./kursværdi 5.334 t.kr. Ydelserne på lånene betales af stat og kommune og er derfor udeholdt af årsregnskabet.

### 16. Skyldige omkostninger

Revision og regnskabsmæssig assistance	22.500	22.900
Administrationshonorar, byggesag	31.250	0
Feriepengeforpligtelse	7.440	7.440
A-skat og AM-bidrag	1.682	3.767
	<u>62.872</u>	<u>34.107</u>

### 17. Eventualforpligtelser

#### Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshavere.

#### Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet det er foreningens hensigt, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Det er derfor ikke sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning.

### 18. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 12.145 t.kr.

Ejerpantebrev nom. 3.032.000 kr. med pant i ejendommen, matr. nr. 698 Udenbys Klædebo, er i behold.

### 19. Hæftelsesforhold

Hæftelsesforholdene for medlemmerne er oplyst i note 20 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

## Note, nøgleoplysninger

### 20. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Smedehuset anvendes boligernes areal (anden kilde) som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

#### Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Nøgleoplysningerne er beregnet på baggrund af oplysningerne i årsregnskabet, herunder bestyrelsens forslag til værdiansættelse af andelene. Nøgleoplysningerne følger her:

	<b>Boligtype</b>	<b>Antal</b>	<b>BBR Areal, m<sup>2</sup></b>
B1	Andelsboliger	27	2.095
B2	Erhvervsandele		
	<b>Andelskvadratmeter i alt</b>		<b>2.095</b>
B3	Boliglejemål		
B4	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	1	48
B5	<b>I alt</b>		
B6	<b>I alt</b>	<b>28</b>	<b>2.143</b>

	<b>Sæt kryds</b>	<b>Boligernes areal (BBR)</b>	<b>Boligernes areal (anden kilde)</b>	<b>Det oprindelige indskud</b>	<b>Andet</b>
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?		x		
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?		x		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

	<b>År</b>
D1	Foreningens stiftelsesår: 1982
D2	Ejendommens opførelsesår: 1881

## Note, nøgleoplysninger

### 20. Nøgleoplysninger, fortsat

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		x
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse, der er i foreningen:		

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			x

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30.06.2015 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	31.500.000	14.699

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30.06.2015 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.411.319	1.125

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i pct. af ejendomsværdi	7,65

## Note, nøgleoplysninger

### 20. Nøgleoplysninger, fortsat

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		x
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (Lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		x
G3	Er der tinglyst tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		x

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab mv.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			Kr. pr. andels- m <sup>2</sup> pr. år
H1	Boligafgift (bolig og erhverv)	108.000	x 12	/2.095	619
H2	Erhvervslejeindtægt	2.448	x 12	/2.095	14
H3	Boliglejeindtægt		x 12	/2.095	

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		Forrige år kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	Sidste år kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	I år kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andelskvadratmeter (sidste 3 år)	150	(226)	(366)

## Note, nøgleoplysninger

### 20. Nøgleoplysninger, fortsat

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	9.213	Andelsværdi på balancedagen (note 21) divideret det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	4.650	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	<b>Teknisk andelsværdi</b>	<b>13.863</b>	<b>K1 plus K2</b>

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		Forrige år kr. pr. m <sup>2</sup>	Sidste år kr. pr. m <sup>2</sup>	I år kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. kvm.)	39	56	70
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. kvm.)	0	216	0
M3	<b>Vedligeholdelse i alt (kr. pr. kvm.)</b>	<b>39</b>	<b>272</b>	<b>70</b>

	Forklaring på udregning	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	18

## Note, nøgleoplysninger

### 20. Nøgleoplysninger, fortsat

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		Forrige år kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	Sidste år kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	I år kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andelskvadratmeter (sidste 3 år)	60	63	65

#### Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	Kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	Kr. pr. m <sup>2</sup> total
Offentlig ejendomsvurdering	15.036	14.699
Valuarvurdering	-	-
Anskaffelsessum (kostpris)	5.797	5.532
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.650	4.546
Foreslået andelsværdi	9.213	9.007
Reserver uden for andelsværdi	1.151	1.125

	Kr. pr. m <sup>2</sup>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligkvadratmeter	617
Boligafgift i gennemsnit pr. erhvervsandelkvadratmeter	-
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. udlejede boligkvadratmeter	-
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. udlejede erhvervslejekvadratmeter	612

Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	7
Øvrige omkostninger	72
Finansielle poster, netto	15
Afdrag	6
	<b>100</b>

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	98
---	----

## Note, værdiansættelse af andele

### 21. Beregning af andelskrone og andelenes værdi

Under henvisning til andelsboligforeningsloven skal det oplyses, at salg af andele er underlagt prismaksimeringsbestemmelserne. Den maksimale værdi opgøres på grundlag af den værdi ejendommen værdiansættes til i andelsværdiberegningen. Ifølge lovens § 5, stk. 2 kan ejendommens værdi fastsættes til følgende værdier i andelsværdiberegningen:

Litra a, kostpris

Litra b, handelsværdi som udlejningsejendom (valuarvurdering)

Litra c, seneste offentlige ejendomsvurdering

Opmærksomheden henledes på, at andelsværdien påvirkes af ændringer i ejendommens værdiansættelse. Over tid sker der ændringer i ejendommens værdiansættelse, som vil have væsentlig indflydelse på andelsværdien, såvel i opadgående som nedadgående retning.

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægternes § 13:

		<b>2015</b>	<b>2014</b>
		<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital før andre reserver ifølge årsregnskabet		2.183.015	2.950.324
Regulering, ejendommens værdi:			
Ejendomsværdi pr. 01.10.2014	31.500.000		
Tilgang efter vurdering, fibernet	9.000		
Tilgang efter vurdering, altanprojekt	62.141		
Tilgang efter vurdering, facadeprojekt	241.017		
Ejendommens bogførte	<u>(12.145.077)</u>	19.667.081	19.645.834
Regulering af prioritetsgæld:			
Prioritetsgæld, bogført restgæld	9.277.930		
Prioritetsgæld, kursværdi af restgæld	<u>(9.636.224)</u>	<u>(358.294)</u>	<u>(369.713)</u>
<b>Maksimal reguleret egenkapital før bestyrelsens forslag til reservationer</b>		<b>21.491.802</b>	<b>22.226.445</b>
Reserveret til imødegåelse af fremtidige kursudsving på prioritetsgæld samt byggearbejder på ejendommen (ud over de regnskabsmæssige reserver på 221.000 kr.)		<u>(2.190.319)</u>	<u>(2.924.962)</u>
<b>Bestyrelsens forslag til reguleret egenkapital</b>		<b><u>19.301.483</u></b>	<b><u>19.301.483</u></b>

## Note, værdiansættelse af andele

### 21. Beregning af andelskrone og andelenes værdi, fortsat

Bestyrelsens forslag til reguleret egenkapital medfører, at værdien pr. kvadratmeter opgøres således:

Reguleret egenkapital	19.301.483	19.301.483
$m^2$	2.098,5	2.098,5
<b>Bestyrelsens forslag til værdi pr. kvadratmeter</b>	<b>9.198</b>	<b>9.198</b>

I henhold til foreningens vedtægter er andelsværdien gældende fra datoen for generalforsamlingen til en efterfølgende generalforsamling. I henhold til domspraksis har foreningen dog pligt til at regulere maksimalprisen, hvis der opstår et væsentligt fald i andelskronen mellem to generalforsamlinger.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at værdien pr. kvadratmeter fastsættes til 9.198 kr.

På den ordinære generalforsamling den 30. oktober 2014 blev værdien pr. kvadratmeter fastsat til 9.198 kr.