

# Andelsboligforeningen Smedehuset

Ri  
Skagensgade 1  
2630 Taastrup  
P: +45 43 50 50 50  
CVR-nr. 53 37 19 14  
W: [www.ri.dk](http://www.ri.dk)

---

Årsrapport for 2018/19

Godkendt på den ordinære generalforsamling  
den / 2019

dirigent



## Indholdsfortegnelse

Oplysninger om andelsboligforeningen	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 1. juli 2018 - 30. juni 2019	9
Balance pr. 30. juni 2019	10
Noter	12
Nøgleoplysninger	18
Andelsværdi	20

## Oplysninger om andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen  
Smedehuset

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

### Bestyrelse

Rie Holm  
Morten Borbjerg  
Lotte Tania Rosenholm  
Jakob Christensen  
Esben Haarder Paludan

### Administration

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

### Revision

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Skagensgade 1  
2630 Taastrup



## Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapport for regnskabsåret 2018/19 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. september 2019

### Administrator

\_\_\_\_\_

### Bestyrelse

\_\_\_\_\_  
Rie Holm

\_\_\_\_\_  
Morten Borbjerg

\_\_\_\_\_  
Lotte Tania Rosenholm

\_\_\_\_\_  
Jakob Christensen

\_\_\_\_\_  
Esben Haarder Paludan



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Smedehuset*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Smedehuset for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, 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 2019 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 26. september 2019  
Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 53 37 19 14

Lars Rasmussen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28631



## Anvendt regnskabspraksis

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Opstillingsform

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

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

### Indtægter

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

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

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.



### **Forslag til resultatdisponering**

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

### **BALANCEN**

#### **Materielle anlægsaktiver**

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

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 reservede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

#### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld indregnes til pantebrevsrestgælden.

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



### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

### **Nøgleoplysninger**

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

### **Andelsværdi**

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



## Resultatopgørelse for 1. juli 2018 - 30. juni 2019

Urevideret budget 2018/19 t.kr.	Note		2017/18 t.kr.
1.342	1	Boligafgift m.m.	1.341
29	2	Lejeindtægt	37
0	3	Andre indtægter	0
15		Vaskeriindtægter	15
<b>1.386</b>		<b>Indtægter</b>	<b>1.393</b>
140	4	Forsikring og ejendomsskatter	132
190	5	Forsyning	182
11	6	Renholdelse	1
68	7	Fælles drift	62
150	8	Vedligeholdelse	151
206	9	Administration	175
<b>765</b>		<b>Ejendommens omkostninger</b>	<b>703</b>
<b>621</b>		<b>Resultat af ordinær drift</b>	<b>690</b>
338	10	Finansielle omkostninger	871
20	11	Afskrivninger	20
<b>263</b>		<b>Årets resultat</b>	<b>-201</b>
Forslag til resultatdisponering			
<b>Overført fra/til "Andre reserver"</b>			
		Overført til "Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen"	6.579
			<b>6.579</b>
<b>Overført til "Overført resultat mv."</b>			
		Overført til "Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen"	-6.579
		Betalte prioritetsafdrag	237
		Kurstab m.v. uden likviditetsvirkning	-474
		Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar	-20
		Overført restandel af årets resultat	56
			<b>-6.780</b>
		<b>Disponeret i alt</b>	<b>-201</b>



## Balance pr. 30. juni 2019

Note		30/6 2018 t.kr.
	<b>Aktiver</b>	
11	Ejendom m.m.	12.967.347
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>12.967.347</b>
	Mellemregning, administrator	860
	Øvrige tilgodehavender	1.185
	Fællesantenne	39.613
12	Periodeafgrænsningsposter, forudbetalte omkostninger	13.780
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>55.438</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.813.878</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.869.316</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>15.836.663</b>



## Balance pr. 30. juni 2019

Note		30/6 2018 t.kr.
	<b>Passiver</b>	
	Overført resultat m.v.	-12.392.596
	Egenkapital før andre reserver	-12.392.596
	<i>Andre Reserver</i>	
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen	14.921.443
13	<b>Egenkapital</b>	<b>2.528.847</b>
14	Prioritetsgæld	13.263.341
	Deposita	200
	Mellemregning med beboere, netto	5.908
	Varmeregnskab, netto	3.411
15	Anden gæld	34.956
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>13.307.816</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>15.836.663</b>
16	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.	
17	Andelshavernes hæftelsesforhold	
18	Nøgleoplysninger	
19	Andelsværdi	



## Noter

Urevideret budget 2018/19 t.kr.			2017/18 t.kr.
<b>Note 1. Boligafgift m.m.</b>			
1.114	Boligafgift	1.113.894	1.112
228	Boligafgift, altaner (betales til og med juni 2046)	228.590	229
<b>1.342</b>		<b>1.342.484</b>	<b>1.341</b>
<b>Note 2. Lejeindtægt</b>			
29	Erhvervsleje, andelshaver	29.379	30
0	Leje, fælleslokale	10.600	7
<b>29</b>		<b>39.979</b>	<b>37</b>
<b>Note 3. Andre indtægter</b>			
0	Gebyr for manglende deltagelse i fællesarbejde	1.500	0
0	Diverse	1.048	0
<b>0</b>		<b>2.548</b>	<b>0</b>
<b>Note 4. Forsikring og ejendomsskatter</b>			
110	Ejendomsskat	104.094	103
30	Bygningsforsikring	28.684	29
<b>140</b>		<b>132.778</b>	<b>132</b>
<b>Note 5. Forsyning</b>			
40	El	39.780	39
80	Vand	76.533	79
70	Renovation	56.736	64
<b>190</b>		<b>173.049</b>	<b>182</b>



Urevideret budget 2018/19 t.kr.		2017/18 t.kr.
<b>Note 6. Renholdelse</b>		
10	Snerydning	97
1	Rengøringsartikler	3.411
<b>11</b>		<b>3.508</b>
<b>Note 7. Fælles drift</b>		
53	Løn, ejendomsfunktionærer	50.400
0	Regulering, feriepengeforpligtelse	0
0	Elektrolyse, HOH	1.233
15	NRGI og EMO	0
<b>68</b>		<b>51.633</b>
<b>Note 8. Vedligeholdelse</b>		
	VVS	12.731
	Maler	1.166
	Have- & gårdanlæg	1.948
	Låsesmed	-4.025
	Værktøj, maskiner m.m.	3.355
	Kloakservice	61.750
	Teknisk bistand	48.241
	Varmeanlæg	28.365
	Glarmester	0
	Elektriker	24.210
	Vaskeri	8.815
	Snedker og tømrer	20.050
<b>150</b>		<b>206.606</b>



Urevideret  
budget  
2018/19  
t.kr.

2017/18  
t.kr.

**Note 9. Administration**

55	Ejendomsadministration	54.683	53
0	Administration, ekstraordinær	0	25
0	Varmeregnskabshonorar	7.241	0
26	Revisorhonorar	24.500	24
38	Konsulent	17.500	13
7	Kontingenter	7.182	7
32	Gårdlaug	31.095	30
8	Varmeforbrug fællesarealer	6.984	7
0	Repræsentation	830	0
25	Diverse driftsomkostninger	12.875	6
5	Generalforsamling	443	1
0	Møder	1.262	3
0	Kontorartikler og tryksager	930	0
5	Beboeraktiviteter	6.795	2
5	Bankgebyrer m.m.	3.965	4
206		<b>176.285</b>	<b>175</b>

**Note 10. Finansielle omkostninger**

338	Prioritetsrenter	339.145	395
0	Kurstab, låneomkostninger v/ låneoptagelse	0	476
<b>338</b>		<b>339.145</b>	<b>871</b>



30/6 2018

t.kr.

**Note 11. Ejendom m.m.**

	Ejendom			
Saldo, primo	12.962.347			
<b>Saldo, ultimo</b>	<b>12.962.347</b>			
	Fibernet	Dørtelefon	I alt	
Saldo, primo	10.000	104.069	13.076.416	13.184
<b>Saldo, ultimo</b>	<b>10.000</b>	<b>104.069</b>	<b>13.076.416</b>	<b>13.184</b>
Afskrivninger, primo	4.000	97.998	101.998	190
Årets afskrivninger	1.000	6.071	7.071	20
<b>Afskriv., ultimo</b>	<b>5.000</b>	<b>97.998</b>	<b>109.069</b>	<b>210</b>
	<b>5.000</b>	<b>0</b>	<b>12.967.347</b>	<b>12.974</b>
Offentlig ejendomsvurdering (kontantværdi) pr. 1. oktober 2018			<b>31.500.000</b>	<b>31.500</b>

**Note 12. Periodeafgrænsningsposter, forudbetalte omkostninger**

Forsikringer	11.980	12
Kontingent	1.800	2
	<b>13.780</b>	<b>14</b>



30/6 2018

t.kr.

**Note 13. Egenkapital**

**Overført resultat m.v.**

Saldo, primo	-10.572.561	-3.793
Årets resultat	320.834	-201
Overført til andre reserver	-2.140.869	-6.579
Egenkapital før andre reserver	<u>-12.392.596</u>	<u>-10.573</u>

*Andre reserver*

**Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen**

Saldo, primo	12.780.574	6.202
Årets overførsel	2.140.869	6.579
Andre reserver i alt	<u>14.921.443</u>	<u>12.781</u>
<b>Egenkapital</b>	<u><b>2.528.847</b></u>	<u><b>2.208</b></u>



30/6 2018  
t.kr.

#### Note 14. Prioritetsgæld

	Kursværdi	Nominal værdi	
Nordea Kredit 2,5% kontantlån, fast rente med afdrag, hovedstol t.kr. 1.446, rentesats: 2,68% p.a., restløbetid 27 år	1.379.674	1.350.263	1.384
Realkredit Danmark 2% kontantlån, fast rente med afdrag, hovedstol t.kr. 6.005, rentesats: 2,11% p.a., restløbetid 29 år	6.138.403	5.859.078	6.005
Realkredit Danmark 2% obligationslån, afdragsfri indtil d. 30. juni 2028, hovedstol t.kr. 6.054, rentesats: 2,00% p.a., restløbetid 29 år	6.252.571	6.054.000	6.054
	<b>13.770.648</b>	<b>13.263.341</b>	<b>13.443</b>
Samlede afdrag på prioritetsgælden		179.595	237
Langfristet andel af gælden		13.080.138	13.260

#### Kreditforeningslån vedrørende byfornyelsesarbejder

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

#### Note 15. Anden gæld

A-skat og ATP m.m.	1.682	2
Feriepenge, inkl. beregnet andel	5.400	5
Revisorhonorar	24.500	24
Gæld i øvrigt	3.374	21
	<b>34.956</b>	<b>52</b>

### Note 16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 13.263 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør t.kr. 12.967. Valuarvurderingen pr. 30. juni 2019 udgør t.kr. 50.000.

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

### Note 17. Andelshavernes hæftelsesforhold

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

### Note 18. Nøgleoplysninger

		Antal pr. 30. juni 2019	BBR Areal m <sup>2</sup>
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	<b>28</b>	<b>2.146,50</b>

		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"/>
			<b>kr.</b>	<b>Gns. kr. pr. m<sup>2</sup></b>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		50.000.000	23.294
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		14.921.443	6.952
				<b>%</b>
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			30

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

		<b>Gns. kr. pr. andels-m<sup>2</sup> pr. år</b>		
H1	Boligafgift			531
H2	Erhvervslejeindtægter			14
H3	Boliglejeindtægter			0
		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	84	-96	153



		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>		
K1	Andelsværdi			11.500
K2	Gæld - omsætningsaktiver			4.974
K3	Teknisk andelsværdi			16.474
		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	63	71	96
M2	Vedligeholdelse, genopretning og re-overing (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m <sup>2</sup> )	63	71	96
		%		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			-3
	Alternativ friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens værdi i andelskroneopgørelsen)			72
		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup>	108	113	86

#### Note 19. Andelsværdi

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

#### Andelsværdi med udgangspunkt i ejendommens handelsværdi

Egenkapital før andre reserver		-12.392.596
Ejendommens handelsværdi, jf. vurdering pr. 27. august 2019	50.000.000	
Ejendommens bogførte værdi	-12.967.347	37.032.653
Kursværdi af prioritetsgæld	-13.770.648	
Nominel værdi af prioritetsgæld	13.263.341	-507.307
Reguleret egenkapital		24.132.750
24.132.750 / 2.098,50 m <sup>2</sup> =		<b>11.500,00</b>

Denne andelsværdi er maksimalt gældende til den 31. december 2020. Værdien kan ikke benyttes ved salg foretaget efter denne dato.

Ejendommen er indregnet til handelsværdi pr. 30. juni 2019 i henhold til vurdering af 27. august 2019 af ejendomsmægler og diplomvaluar Mikkel Scheel fra Scheel & Co. ApS.



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

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens DCF-beregninger er baseret på en afkastprocent på 5,50%. 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. Afkastkravet på 5,50% i DCF-beregningen gælder for den fuldt udviklede ejendom.

Handelsværdien er vurderet på grundlag af en DCF-model med en budgetperiode på 15 år. En følsomhedsanalyse viser, at hvis afkastkravet alt andet lige stiger med 0,5%, vil ejendommens handelsværdi falde med ca. t.kr. 7.500. Hvis lejeindtægterne alt andet lige falder med 1,0%, vil dagsværdien falde med ca. t.kr. 8.900. DCF-beregningen er baseret på en OMK-leje på 633 kr./m<sup>2</sup> samt en lejeindtægt for den fuldt udviklede ejendom på 1.450 kr./m<sup>2</sup>.

Bestyrelsen foreslår en andelsværdi på kr. 11.500,00. Efter den benyttede metode udgør den maksimale andelskroneværdi ekskl. andre reserver kr. 18.610,53.

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

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

Værdien skal dog nedsættes, hvis 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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

## Morten Borbjerg Jakobsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsboligforeningen Smedehuset

Serienummer: PID:9208-2002-2-508911142907

IP: 188.120.xxx.xxx

2019-09-30 11:03:58Z

NEM ID 

## Rie Holm


### Bestyrelsesformand

På vegne af: Andelsboligforeningen Smedehuset

Serienummer: PID:9208-2002-2-861832960732

IP: 188.120.xxx.xxx

2019-09-30 16:44:39Z

NEM ID 

## Carsten Østergaard Volden

### Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2019-10-01 12:59:22Z

NEM ID 

## Esben Haarder Paludan

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsboligforeningen Smedehuset

Serienummer: PID:9208-2002-2-698123463614

IP: 193.169.xxx.xxx

2019-10-02 12:39:37Z

NEM ID 

## Jakob Kofod Christensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsboligforeningen Smedehuset

Serienummer: PID:9208-2002-2-359813445018

IP: 77.241.xxx.xxx

2019-10-02 19:02:15Z

NEM ID 

## Lotte Tania Rosenholm

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsboligforeningen Smedehuset

Serienummer: PID:9208-2002-2-611789195648

IP: 87.49.xxx.xxx

2019-10-04 16:20:37Z

NEM ID 

## Lars Rasmussen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Serienummer: CVR:53371914-RID:43377670

IP: 86.58.xxx.xxx

2019-10-07 07:09:57Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: KZB0B-VPI8T-F3AQE-CEY3G-AVXGL-6FYC

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](mailto: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>