

**FORENINGENS 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](http://www.deloitte.dk)

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

**Årsrapport 2008/09**

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for 2008/09	5
Balance pr. 30.06.2009	6
Noter	8

## 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  
Anja Knue

### Administrator

SJELDANI Administration  
P. Knudsens Gade 1  
2450 København SV

### Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

## Bestyrelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 2008/09 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.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at værdien pr. kvadratmeter fastsættes til 8.988 kr.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. september 2009

### Administrator

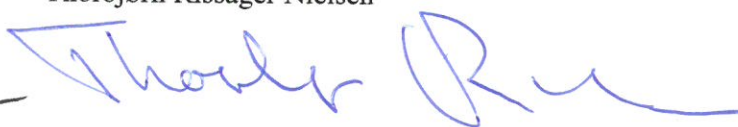
SJELDANI Administration

### Bestyrelse

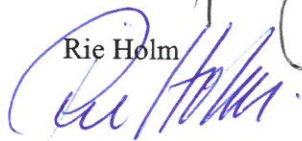
Julie Dinesen  
formand



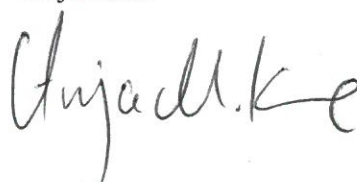
Thorbjørn Rissager Nielsen



Rie Holm



Anja Knue



## Den uafhængige revisors påtegning

### Til andelshaverne i A/B Smedehuset

Vi har revideret årsrapporten for A/B Smedehuset for regnskabsåret 01.07.2008 - 30.06.2009 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. 30.06.2009 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2008 - 30.06.2009 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

København, den 11. september 2009

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Peter Z. Skanborg  
statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A med de fravigelser og tilpasninger, der følger af foreningens særlige forhold, samt lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er klassificeret efter foreningens art og aktiviteterens omfang samt foreningens ønsker med hensyn til præsentationen.

### Periodisering

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter og udgifter.

### Vedligeholdelse

Vedligeholdelse er de omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen ved lige, uden at den derved bringes i bedre stand end ved erhvervelsen. Omkostninger herudover tillægges ejendommens anskaffelsessum som forbedringer.

### Prioritetsydelse

Afdrag på prioritetsgæld er medtaget i resultatopgørelsen.

### Skatteforhold

I resultatopgørelsen udgiftsføres den beregnede skat af årets skattepligtige indkomst. Der afsættes ikke udskudt skat.

### Balancen

#### Ejendommen

Ejendommen optages til foreningens anskaffelsessum med tillæg af forbedringsudgifter.

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

#### Hensatte forpligtelser

Der foretages hensættelse til konkrete større vedligeholdelsesarbejder i henhold til en vedligeholdelsesplan.

#### Prioritetsgæld

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

## Resultatopgørelse for 2008/09

2007/08 kr.		Note	2008/09 kr.	Budget 2008/09 kr.	Budget 2009/10 kr.
1.048.602	Boligafgift, andelshavere		1.060.851	1.061.000	1.061.000
0	Boligafgift, altaner		15.176	0	182.000
26.979	Erhvervsleje		26.979	27.000	27.000
49.245	Andre indtægter	1	23.325	30.000	25.000
<b>1.124.826</b>	<b>Indtægter</b>		<b>1.126.331</b>	<b>1.118.000</b>	<b>1.295.000</b>
(230.560)	Skatter og afgifter	2	(259.023)	(243.000)	(263.000)
(46.319)	Forsikringer og abonnementer	3	(46.113)	(44.400)	(54.500)
(171.797)	Vedligeholdelse	4	(127.181)	(200.000)	(200.000)
(35.991)	Vicevært og renholdelse	5	(41.927)	(55.500)	(55.500)
(64.388)	Administration mv.	6	(85.236)	(70.500)	(72.000)
(19.044)	Afskrivninger		(26.736)	(19.000)	(21.000)
<b>(568.099)</b>	<b>Omkostninger</b>		<b>(586.216)</b>	<b>(632.400)</b>	<b>(666.000)</b>
<b>556.727</b>	<b>Driftsresultat</b>		<b>540.115</b>	<b>485.600</b>	<b>629.000</b>
8.068	Finansielle indtægter	7	120.553	0	0
(475.220)	Finansielle omkostninger	8	(437.311)	(444.000)	(363.000)
<b>89.575</b>	<b>Resultat før skat</b>		<b>223.357</b>	<b>41.600</b>	<b>266.000</b>
0	Skat af årets resultat		0	0	0
<b>89.575</b>	<b>Årets driftsresultat</b>		<b>223.357</b>	<b>41.600</b>	<b>266.000</b>
(126.585)	Afdrag på realkreditlån		(131.881)	(132.000)	(137.000)
<b>(37.010)</b>	<b>Årets nettoresultat</b>		<b>91.476</b>	<b>(90.400)</b>	<b>129.000</b>

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

**Balance pr. 30.06.2009**

	<u>Note</u>	<u>2009</u> <u>kr.</u>	<u>2008</u> <u>kr.</u>
Ejendommen matr. nr. 698 Udenbys Klædebo	9	9.102.122	8.953.348
Igangværende byggesag		<u>318.766</u>	<u>15.000</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>9.420.888</u></b>	<b><u>8.968.348</u></b>
Tilgodehavende boligafgift		48.295	38.325
Varmeregnskab		32.779	9.818
Tilgode overdragelser		10.625	0
Andre tilgodehavender		26.000	4.544
Periodeafgrænsningsposter		<u>46.755</u>	<u>838</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>164.454</u></b>	<b><u>53.525</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>	10	<b><u>3.558.616</u></b>	<b><u>3.048.105</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>3.723.070</u></b>	<b><u>3.101.630</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>13.143.958</u></b>	<b><u>12.069.978</u></b>

**Balance pr. 30.06.2009**

	<u>Note</u>	<u>2009</u> <u>kr.</u>	<u>2008</u> <u>kr.</u>
Egenkapital		<u>2.880.328</u>	<u>2.656.971</u>
<b>Egenkapital</b>	11	<b><u>2.880.328</u></b>	<b><u>2.656.971</u></b>
Hensat til fremtidig vedligeholdelse		<u>221.000</u>	<u>221.000</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>221.000</u></b>	<b><u>221.000</u></b>
Realkreditlån	12	9.018.413	9.150.294
Forudbetalt husleje mv.		7.425	7.425
Antenneregnskab	13	1.828	1.491
Skyldige overdragelser		994.443	0
Skyldige omkostninger	14	20.271	32.547
Deposita		<u>250</u>	<u>250</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>10.042.630</u></b>	<b><u>9.192.007</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>13.143.958</u></b>	<b><u>12.069.978</u></b>
Eventualforpligtelser	15		
Andelsværdi	16		

## Noter

2007/08 kr.		2008/09 kr.	Budget 2008/09 kr.	Budget 2009/10 kr.
<b>1. Andre indtægter</b>				
19.245	Vaskeriindtægter	17.025	15.000	15.000
30.000	Fællesarbejder	6.300	15.000	10.000
<b>49.245</b>		<b>23.325</b>	<b>30.000</b>	<b>25.000</b>
<b>2. Skatter og afgifter</b>				
62.278	Grundskyld	65.265	66.000	68.000
77.764	Vandforbrug	103.698	82.000	100.000
39.136	Renovationsafgift mv.	43.317	41.000	45.000
51.382	Elforbrug	46.743	54.000	50.000
<b>230.560</b>		<b>259.023</b>	<b>243.000</b>	<b>263.000</b>
<b>3. Forsikringer og abonnementer</b>				
35.822	Forsikringer	32.243	37.000	37.000
4.465	Abonnement, Elektrolyse	4.820	900	5.000
0	Energimærkning	2.846	0	6.000
6.032	Kontingent, ABF	6.204	6.500	6.500
<b>46.319</b>		<b>46.113</b>	<b>44.400</b>	<b>54.500</b>
<b>4. Vedligeholdelse</b>				
24.876	Gårdlaug	24.876		
5.624	Malerarbejde	5.539		
19.888	Murer	420		
0	Snedker og tømrer	6.584		
0	Elarbejde	17.345		
102.736	VVS-arbejde	50.599		
170	Låse, nøgler, skilte	0		
0	Glarmester	1.508		
0	Varmeanlæg	5.550		
4.082	Dør- og porttelefon	1.245		
0	Have og gård	451		
13.225	Vaskeri	13.014		
1.196	Anden vedligeholdelse	50		
<b>171.797</b>		<b>127.181</b>	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>

## Noter

2007/08 kr.		2008/09 kr.	Budget 2008/09 kr.	Budget 2009/10 kr.
<b>5. Vicevært og renholdelse</b>				
35.956	Trappevask og vicevært	41.340	50.000	50.000
0	Snerydning og saltning	0	5.000	5.000
35	Rengøringsartikler	587	500	500
<b>35.991</b>		<b>41.927</b>	<b>55.500</b>	<b>55.500</b>
<b>6. Administration mv.</b>				
35.000	Administrationshonorar	36.000	36.000	36.000
15.700	Revision og regnskabsmæssig assistance	16.500	16.500	17.000
2.500	Regnskabsmæssig assistance tidligere år	8.125	0	0
0	Teknisk bistand	3.528	0	0
388	Generalforsamling og møder	671	5.000	5.000
3.650	Kontorartikler, porto og gebyrer	4.122	4.000	4.000
0	Småanskaffelser	3.458	0	0
5.485	Varme fællesrum mv.	8.120	6.000	6.000
1.326	Beboeraktiviteter	3.324	2.000	3.000
339	Øvrige omkostninger	1.388	1.000	1.000
<b>64.388</b>		<b>85.236</b>	<b>70.500</b>	<b>72.000</b>
<b>7. Finansielle indtægter</b>				
8.068	Renteindtægter, bank	120.553	0	0
<b>8.068</b>		<b>120.553</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>8. Finansielle omkostninger</b>				
308.036	Realkreditrenter	466.782	479.000	387.000
(42.330)	Statstilskud, boligforbedring	(29.941)	(35.000)	(24.000)
219	Bankrenter	470	0	0
209.295	Låneomkostninger	0	0	0
<b>475.220</b>		<b>437.311</b>	<b>444.000</b>	<b>363.000</b>

## Noter

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>9. Ejendommen matr. nr. 698 Udenbys Klædebo</b>		
Anskaffelsessum 01.07.2008	<b>8.843.740</b>	<b>8.843.740</b>
Vaskerianlæg, anskaffelsessum	144.440	144.440
Tilgang i året	71.441	0
Afgang i året	(107.484)	0
	<b>108.397</b>	<b>144.440</b>
Afskrivninger pr. 01.07.2008	(113.028)	(109.332)
Årets afskrivning, 10%	(7.052)	(3.696)
Tilbageførte afskrivninger	107.484	0
	<b>(12.596)</b>	<b>(113.028)</b>
	<b>95.801</b>	<b>31.412</b>
Bredbåndsinstallation, anskaffelsessum	153.480	153.480
Afskrivninger pr. 01.07.2008	(75.284)	(59.936)
Årets afskrivning, 10%	(15.348)	(15.348)
	<b>62.848</b>	<b>78.196</b>
Dørtelefonanlæg, anskaffelsessum	0	0
Tilgang i året	104.069	0
Afskrivninger pr. 01.07.2008	0	0
Årets afskrivning, 10% (5 mdr.)	(4.336)	0
	<b>99.733</b>	<b>0</b>
<b>Bogført værdi 30.06.2009</b>	<b>9.102.122</b>	<b>8.953.348</b>
<b>Seneste offentlige ejendomsvurdering 01.10.2008</b>	<b>31.500.000</b>	<b>35.000.000</b>
<b>Heraf grundværdi</b>	<b>3.580.200</b>	<b>3.580.200</b>

## Noter

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	kr.	kr.
<b>10. Likvide beholdninger</b>		
Kassebeholdning, bestyrelse	9.843	5.342
Danske Bank, 9444 3000 2740 4289 02 (erhverv)	842.020	458.816
Danske Bank, 9444 3000 3010 0003 94 (erhverv)	27.956	14.595
Nykredit, 8117 0129 121 (byggelån)	176.204	169.352
Nykredit, 8117 0211 553 (aftalekonto)	2.502.593	2.400.000
	<u>3.558.616</u>	<u>3.048.105</u>

## 11. Egenkapital

Saldo 01.07.2008	2.656.971	2.583.758
Regulering til primo, overført til hensatte forpligtelser	0	(221.000)
Afdrag på realkreditlån	131.881	126.585
Salg af fællesareal	0	204.638
Overført årets resultat	91.476	(37.010)
	<u>2.880.328</u>	<u>2.656.971</u>

## 12. Realkreditlån

<u>Navn</u>	<u>%</u>	<u>Udløbsår</u>	<u>Hovedstol</u>	<u>Renter</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Kursværdi</u>
			<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>ultimo</u>	<u>kr.</u>
NK, kontant	4,0	2035	6.747.000	291.026	6.250.413	5.845.729
NK, var		2038	2.768.000	175.756	2.768.000	2.588.883
				<u>466.782</u>	<u>9.018.413</u>	<u>8.434.612</u>

I forbindelse med byfornyelse af ejendommen er der udbetalt og tinglyst indeksregulerede kreditforeningslån, oprindeligt 4.800 t.kr., med pantebrevsrestgæld pr. 30.06.2009 på 4.329 t.kr. - kursværdi 5.094 t.kr. Ydelserne på lånene betales af stat og kommune og er derfor udeholdt af årsrapporten. Der er derudover tinglyst et ejerpantebrev på 3.032 t.kr., som opbevares af foreningens administrator.

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	kr.	kr.
<b>13. Antenneregnskab</b>		
Saldo 01.07.2008	1.491	37
Afholdte omkostninger	(15.371)	(14.778)
Indbetalt a conto, beboere	15.708	16.232
	<u>1.828</u>	<u>1.491</u>

## Noter

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>14. Skyldige omkostninger</b>		
Revision og regnskabsmæssig assistance	16.500	15.700
Mellemregning, administrator	333	70
A-skat og AM-bidrag	3.438	0
Trappevask	0	4.076
Renter, prioritetsgæld	0	12.701
	<b>20.271</b>	<b>32.547</b>

## 15. Eventualforpligtelser

Der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser.

### Selskabsskat

I henhold til nuværende domspraksis foretages der ingen successiv beskatning af andelsboligforeningens for-tjeneste ved konvertering af bolig- eller erhvervslejemål til andelsboliger. I stedet udløses en avancebeskat-ning én gang i forbindelse med overgangen af det sidste bolig- eller erhvervslejemål til andelsbolig. Beskat-ningen omfatter samtlige lejemål, der har været udlejet som bolig- eller erhvervslejemål efter 18. maj 1994.

En eventuel udskudt skat vedrørende ovenstående er ikke opgjort og således ikke indarbejdet i nærværende årsrapport.

## 16. Andelsværdi

Under henvisning til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber 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, anskaffelsessummen

Litra b, handelsværdi som udlejningsejendom (valuarvurdering)

Litra c, seneste offentlige vurdering

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.

**Noter**

	<u>2009</u> kr.	<u>2008</u> kr.
<b>16. Andelsværdi, fortsat</b>		
<b>Beregning efter litra a, anskaffelsessummen</b>		
Egenkapital ifølge årsrapporten	<u>2.880.328</u>	<u>2.656.971</u>
Maksimalværdien pr. kvadratmeter opgøres således:		
$\frac{\text{Reguleret egenkapital}}{\text{m}^2}$	= $\frac{2.880.328}{2.099}$	$\frac{2.656.971}{2.099}$
<b>Maksimal værdi pr. kvadratmeter</b>	<u>1.373</u>	<u>1.266</u>

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

## Noter

		<u>2009</u>	<u>2008</u>
		kr.	kr.
<b>16. Andelsværdi, fortsat</b>			
<b>Beregning efter litra c, seneste offentlige vurdering</b>			
Egenkapital ifølge årsrapporten		2.880.328	2.656.971
Regulering, ejendommens værdi:			
Ejendomsværdi pr. 01.10.2008	31.500.000		
Ejendommens bogførte værdi	<u>(9.102.122)</u>	22.397.878	26.031.652
Regulering af prioritetsgæld:			
Prioritetsgæld, bogført restgæld	9.018.413		
Prioritetsgæld, kursværdi af restgæld	<u>(8.434.612)</u>	<u>583.801</u>	<u>1.153.547</u>
<b>Maksimal reguleret egenkapital før bestyrelsens forslag til reservationer</b>		<b>25.862.007</b>	<b>29.842.170</b>
Regulering ejendomsværdi, 20%		0	(7.000.000)
Reserveret til imødegåelse af fremtidige kursudsving på prioritetsgæld samt byggearbejder på ejendommen (udover de regnskabsmæssige hensættelser på 221.000 kr.)		<u>(7.000.000)</u>	<u>(5.300.000)</u>
<b>Bestyrelsens forslag til reguleret egenkapital</b>		<b>18.862.007</b>	<b>17.542.170</b>
Bestyrelsens forslag til reguleret egenkapital medfører, at værdien pr. kvadratmeter opgøres således:			
	Reguleret egenkapital m <sup>2</sup>	=	
		<u>18.862.007</u>	<u>17.542.170</u>
		2.099	2.099
<b>Maksimal værdi pr. kvadratmeter</b>		<b>8.988</b>	<b>8.359</b>

I henhold til foreningens vedtægter er andelsværdien gældende fra datoen for generalforsamlingen til den efterfølgende generalforsamling. Dog skal værdien i henhold til domspraksis nedsættes, såfremt ejendommen medregnes til den seneste offentlige vurdering og der fremkommer en ny offentlig vurdering, der medfører, at andelskronens værdi ikke kan opretholdes.

Boligarealet er ændret fra 2.099 m<sup>2</sup> til 2.073 m<sup>2</sup> i henhold til BBR-meddelelsen. Dertil skal tillægges 25,5 m<sup>2</sup> vedrørende delsalg af fælleslokale, jf. generalforsamlingsbeslutning af 22. november 2007. Det samlede boligareal udgør herefter 2.098,5 m<sup>2</sup>.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at værdien pr. kvadratmeter fastsættes til 8.988 kr.

På den ordinære generalforsamling den 6. november 2008 blev værdien pr. kvadratmeter fastsat til 8.359 kr.