

FORENINGENS ARKIV

Deloitte
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 24213714
Weldekampsgade 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 2005/06

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for 2005/06	5
Balance pr. 30.06.2006	6
Noter	8

Foreningsoplysninger

Forening

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

Bestyrelse

David Simonsen, formand
Anne Lene Jørgensen
Jakob Kofoed
Jonas Springborg
Rie Holm

Administrator

Advokat Jeanette Oppenheim
Hammerensgade 6, 4.
1267 København K

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Bestyrelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 2005/06 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 30. august 2006

Administrator

Advokat Jeanette Oppenheim

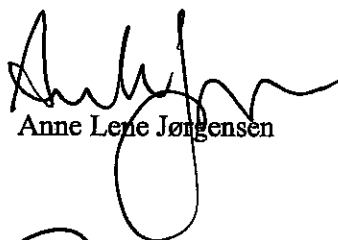
Bestyrelse



David Simonsen
formand



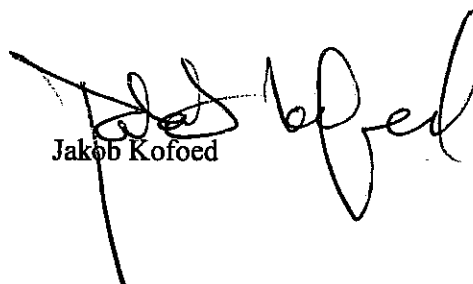
Jonas Springberg



Anne Lene Jørgensen



Rie Holm



Jakob Kofoed

Revisionspåtegning

Til andelshaverne i A/B Smedehuset

Vi har revideret årsrapporten for A/B Smedehuset for regnskabsåret 2005/06, der aflægges efter årsregnskabsloven. Vores revision har ikke omfattet de i resultatopgørelsen anførte budgettal.

Bestyrelsen har ansvaret for årsrapporten. Vores ansvar er på grundlag af vores revision at udtrykke en konklusion om årsrapporten.

Den udførte revision

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi tilrettelægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Revisionen omfatter stikprøvevis undersøgelse af information, der understøtter de i årsrapporten anførte beløb og oplysninger. Revisionen omfatter endvidere stillingtagen til den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis og til de væsentlige skøn, som bestyrelsen har udøvet, samt vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten. Det er vores opfattelse, at den udførte revision giver et tilstrækkeligt grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

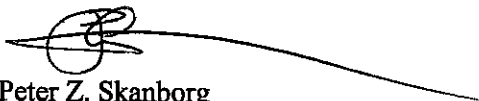
Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2006 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 2005/06 i overensstemmelse med god regnskabsskik for andelsboligforeninger.

København, den 30. august 2006

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 2005/06

2004/05 kr.		Note	2005/06 kr.	Budget 2005/06 kr.	Budget 2006/07 kr.
998.828	Boligafgift, andelshavere		998.747	998.747	998.800
24.000	Erhvervsleje		25.800	24.000	26.000
70.555	Andre indtægter	1	15.376	20.000	18.000
1.093.383	Indtægter		1.039.923	1.042.747	1.042.800
(180.942)	Skatter og afgifter	2	(195.740)	(195.000)	(206.000)
(51.058)	Forsikringer og abonnementer	3	(52.225)	(52.300)	(53.300)
(106.560)	Vedligeholdelse	4	(773.831)	(200.000)	(200.000)
(40.996)	Vicevært og renholdelse	5	(47.864)	(42.500)	(45.500)
(91.334)	Administration mv.	6	(97.960)	(89.500)	(93.000)
(26.096)	Afskrivninger		(26.096)	(26.000)	(26.000)
(496.986)	Omkostninger		(1.193.716)	(605.300)	(623.800)
596.397	Driftsresultat		(153.793)	437.447	419.000
0	Finansielle indtægter	7	1	0	0
(380.477)	Finansielle omkostninger	8	(563.779)	(236.300)	(241.000)
215.920	Resultat før skat		(717.571)	201.147	178.000
0	Skat af årets resultat		0	0	0
215.920	Årets driftsresultat		(717.571)	201.147	178.000
(87.548)	Afdrag på realkreditlån		(306.383)	(116.600)	(121.500)
128.372	Årets nettoresultat		(1.023.954)	84.547	56.500

der foreslås overført til næste år, jf. note 12.

Balance pr. 30.06.2006

	<u>Note</u>	<u>2006 kr.</u>	<u>2005 kr.</u>
Ejendommen matr. nr. 698 Udenbys Klædebo	9	<u>8.957.130</u>	<u>8.983.226</u>
Anlægsaktiver		<u>8.957.130</u>	<u>8.983.226</u>
Tilgodehavende boligafgift		715	12.683
Antenneregnskab	10	0	2.848
Varmeregnskab		1.108	274
Andre tilgodehavender		<u>380</u>	<u>580</u>
Tilgodehavender		<u>2.203</u>	<u>16.385</u>
Likvide beholdninger	11	<u>(60.207)</u>	<u>470.942</u>
Omsætningsaktiver		<u>(58.004)</u>	<u>487.327</u>
Aktiver		<u><u>8.899.126</u></u>	<u><u>9.470.553</u></u>

Balance pr. 30.06.2006

	<u>Note</u>	<u>2006</u> <u>kr.</u>	<u>2005</u> <u>kr.</u>
Egenkapital		2.240.429	2.958.000
Egenkapital	12	2.240.429	2.958.000
Realkreditlån	13	6.630.380	6.429.044
Antenneregnskab	10	139	0
Skyldige omkostninger	14	27.928	77.570
Forudbetalt boligafgift		0	5.939
Deposita		250	0
Gældsforpligtelser		6.658.697	6.512.553
 Passiver		 8.899.126	 9.470.553
 Eventualforpligtelser	15		
Andelsværdi	16		

Noter

2004/05 kr.		2005/06 kr.	Budget 2005/06 kr.	Budget 2006/07 kr.
1. Andre indtægter				
20.240	Vaskeriindtægter	12.776	20.000	15.000
6.200	Fælles arbejder	2.600	0	3.000
44.115	Øvrige indtægter	0	0	0
70.555		15.376	20.000	18.000
2. Skatter og afgifter				
54.133	Grundskyld	56.545	56.000	59.500
62.052	Vandforbrug, 1.895 m ³ (2.081 m ³)	58.475	70.000	65.000
31.394	Renovationsafgift mv.	43.427	34.000	43.500
33.363	Elforbrug	37.293	35.000	38.000
180.942		195.740	195.000	206.000
3. Forsikringer og abonnementer				
44.706	Forsikringer	45.763	45.800	46.800
745	Abonnement, internet	760	800	800
5.607	Kontingent, ABF	5.702	5.700	5.700
51.058		52.225	52.300	53.300
4. Vedligeholdelse				
0	Facaderenovering	0		
21.729	Gårdlaug	20.132		
5.500	Snedker og tømrer	750		
4.292	Elarbejde	6.104		
1.339	VVS-arbejde	19.058		
922	Glarmester	0		
126	Låse, nøgler, skilte	0		
1.247	Vej, have og gård	0		
13.555	Varmeanlæg	3.576		
44.033	Udsugningsanlæg rensset	1.808		
11.217	Vaskeri	15.897		
0	Istandsættelse af vinduer	700.795		
2.600	Anden vedligeholdelse	5.711		
106.560		773.831	200.000	200.000

Noter

2004/05 kr.		2005/06 kr.	Budget 2005/06 kr.	Budget 2006/07 kr.
5. Vicevært og renholdelse				
33.063	Trappevask	34.646	35.000	35.000
7.903	Snerydning og saltning	13.218	7.000	10.000
30	Rengøringsartikler	0	500	500
40.996		47.864	42.500	45.500
6. Administration mv.				
43.250	Administrationshonorar	44.500	44.500	45.000
12.500	Revision og regnskabsmæssig assistance	15.000	15.000	15.000
0	Advokat	11.500	0	0
9.142	Varmeregnskab	9.194	10.000	10.000
10.305	Generalforsamling og møder	3.838	5.000	5.000
2.984	Kontorartikler, porto og gebyrer	3.325	3.000	4.000
3.000	Telefontilskud, bestyrelse	0	3.000	3.000
8.617	Varme fællesrum mv.	9.646	8.000	10.000
0	Beboeraktiviteter	231	0	0
1.536	Øvrige omkostninger	726	1.000	1.000
91.334		97.960	89.500	93.000
7. Finansielle indtægter				
0	Renteindtægter, bank	1	0	0
0		1	0	0
8. Finansielle omkostninger				
458.174	Realkreditrenter	306.383	306.500	301.000
(79.497)	Statstilskud, boligforbedring	(67.107)	(70.200)	(60.000)
0	Bankrenter	3.257	0	0
0	Lånekonvertering	318.552	0	0
0	Renter kreditorer	2.694	0	0
1.800	Restskattetillæg	0	0	0
380.477		563.779	236.300	241.000

Noter

	<u>2006</u> kr.	<u>2005</u> kr.
9. Ejendommen matr. nr. 698 Udenbys Klædebo		
Anskaffelsessum 01.07.2005	<u>8.843.740</u>	<u>8.843.740</u>
Vaskerianlæg, anskaffelsessum	107.484	107.484
Afskrivninger pr. 01.07.2005	(92.238)	(81.490)
Årets afskrivning, 10%	<u>(10.748)</u>	<u>(10.748)</u>
	<u>4.498</u>	<u>15.246</u>
Bredbåndsinstallation, anskaffelsessum	153.480	123.480
Tilgang 2005/06	0	30.000
Afskrivninger pr. 01.07.2005	(29.240)	(13.892)
Årets afskrivning, 10%	<u>(15.348)</u>	<u>(15.348)</u>
	<u>108.892</u>	<u>124.240</u>
Bogført værdi 30.06.2006	<u>8.957.130</u>	<u>8.983.226</u>
Seneste offentlige ejendomsvurdering 01.10.2005	<u>14.100.000</u>	<u>14.100.000</u>
Heraf grundværdi	<u>2.088.500</u>	<u>1.989.000</u>
10. Antenneregnskab		
Saldo 01.07.2005	2.848	3.842
Afholdte omkostninger	16.210	14.690
Indbetalt a conto, beboere	<u>(19.197)</u>	<u>(15.684)</u>
	<u>(139)</u>	<u>2.848</u>
11. Likvide beholdninger		
Kassebeholdning, bestyrelse	(2.394)	(4.190)
BG Bank, 9444 3000 2740 4289 02 (erhverv)	(66.503)	473.442
BG Bank, 9444 3000 3010 0003 94 (erhverv)	8.690	1.690
	<u>(60.207)</u>	<u>470.942</u>

Noter

	<u>2006</u> kr.	<u>2005</u> kr.
12. Egenkapital		
Saldo 01.07.2005	2.958.000	2.742.080
Afdrag på realkreditlån	306.383	87.548
Overført årets resultat	(1.023.954)	128.372
	<u>2.240.429</u>	<u>2.958.000</u>

13. Realkreditlån

Navn	%	Udløbsår	Hovedstol	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi
NK, kontant	4,0	2035	6.747.000	306.383	6.630.380	6.089.620
				<u>306.383</u>	<u>6.630.380</u>	<u>6.089.620</u>

I forbindelse med byfornyelse af ejendommen er der udbetalt og tinglyst indeksregulerede kreditforeningslån, oprindeligt 4.800 t.kr. med pantebrevsrestgæld pr. 30.06.2006 på 4.443 t.kr. - kursværdi 5.575 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.

	<u>2006</u> kr.	<u>2005</u> kr.
14. Skyldige omkostninger		
Revision og regnskabsmæssig assistance	15.000	12.500
Administrator	2.125	350
Telefontilskud bestyrelse	3.000	3.000
Trappevask	2.964	2.833
Skorstensfejervæsenet	0	44.033
Øvrige kreditorer	4.839	14.854
	<u>27.928</u>	<u>77.570</u>

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. 30.06.2006 maksimalt kan opgøres til en af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper:

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

	<u>2006</u> <u>kr.</u>	<u>2005</u> <u>kr.</u>
Nedenstående beregning er opgjort efter punkt a.		
Egenkapital ifølge årsrapport	<u>2.240.429</u>	<u>2.958.000</u>

Under henvisning til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber skal det oplyses, at andelenes værdi pr. 30.06.2006 i henhold til lovens § 5, stk. 2, litra a er opgjort til 1.067 pr. kvadratmeter.

Andelsværdien pr. kvadratmeter er beregnet således:

$\frac{\text{Egenkapital}}{\text{m}^2}$	=	$\frac{2.240.429}{2.099}$	$\frac{2.958.000}{2.099}$
		<u>1.067</u>	<u>1.409</u>

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

Noter

16. Andelsværdi, fortsat

		<u>2006</u>	<u>2005</u>
		kr.	kr.
Nedenstående beregning er opgjort efter punkt c.			
Egenkapital ifølge årsrapport		2.240.429	2.958.000
Regulering, ejendommens værdi:			
Ejendomsværdi pr. 01.10.2005	14.100.000		
Ejendommens bogførte værdi	<u>(8.957.130)</u>	5.142.870	5.116.774
Regulering af prioritetsgæld:			
Prioritetsgæld, bogført restgæld	6.630.380		
Prioritetsgæld, kursværdi af restgæld	<u>(6.089.620)</u>	<u>540.760</u>	<u>(300.481)</u>
Reguleret egenkapital		<u>7.924.059</u>	<u>7.774.293</u>

Under henvisning til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber skal det oplyses, at andelenes værdi pr. 30.06.2006 i henhold til lovens § 5, stk. 2, litra c er opgjort til 3.775 pr. kvadratmeter.

Andelsværdien pr. kvadratmeter er beregnet således:

<u>Reguleret egenkapital</u>	=	<u>7.924.059</u>	<u>7.774.293</u>
m ²		2.099	2.099
		<u>3.775</u>	<u>3.704</u>

Bestyrelsen foreslår værdien pr. m² til 3.250 kr.

På foreningens ordinære generalforsamling den 27. oktober 2005 blev værdien fastsat til 3.000 kr. pr. m².