

# Deloitte.

## 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 2007/08**

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for 2007/08	5
Balance pr. 30.06.2008	6
Noter	8

## Foreningsoplysninger

### Forening

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

### Bestyrelse

Jonas Springborg, formand  
Julie Christensen  
Jean-Louis Lochet  
Anja Knue  
Rie Holm

### Administrator

SJELDANI Administration  
P. Knudsens Gade 1  
2450 København SV

### Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

## Bestyrelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 2007/08 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 8.359 kr.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. oktober 2008

## Administrator

SJELDANI Administration

## Bestyrelse

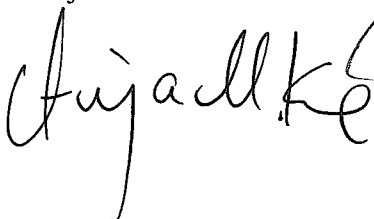
Jonas Springborg  
formand

  
Julie Christensen

Jean-Louis Lochet

Anja Knue

  
Rie Holm



## Den uafhængige revisors påtegning

### Til andelshaverne i A/B Smedehuset

Vi har revideret årsrapporten for A/B Smedehuset for regnskabsåret 01.07.2007 - 30.06.2008 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 planlægning 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.

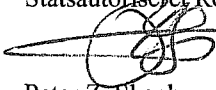
### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2008 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2007 - 30.06.2008 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

København, den 1. oktober 2008

### 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 2007/08

2006/07 kr.		Note	2007/08 kr.	Budget 2007/08 kr.	Budget 2008/09 kr.
1.023.095	Boligafgift, andelshavere		1.048.602	1.047.000	1.061.000
27.269	Erhvervsleje		26.979	27.000	27.000
16.675	Andre indtægter	1	49.245	18.000	30.000
<b>1.067.039</b>	<b>Indtægter</b>		<b>1.124.826</b>	<b>1.092.000</b>	<b>1.118.000</b>
(212.905)	Skatter og afgifter	2	(230.560)	(218.400)	(243.000)
(40.941)	Forsikringer og abonnementer	3	(42.660)	(43.700)	(44.400)
(63.798)	Vedligeholdelse	4	(175.456)	(200.000)	(200.000)
(42.709)	Vicevært og renholdelse	5	(35.991)	(47.900)	(55.500)
(94.779)	Administration mv.	6	(64.388)	(80.700)	(70.500)
(21.694)	Afskrivninger		(19.044)	(19.000)	(19.000)
<b>(476.826)</b>	<b>Omkostninger</b>		<b>(568.099)</b>	<b>(609.700)</b>	<b>(632.400)</b>
<b>590.213</b>	<b>Driftsresultat</b>		<b>556.727</b>	<b>482.300</b>	<b>485.600</b>
29	Finansielle indtægter	7	8.068	0	0
(246.913)	Finansielle omkostninger	8	(475.220)	(250.400)	(444.000)
<b>343.329</b>	<b>Resultat før skat</b>		<b>89.575</b>	<b>231.900</b>	<b>41.600</b>
0	Skat af årets resultat		0	0	0
<b>343.329</b>	<b>Årets driftsresultat</b>		<b>89.575</b>	<b>231.900</b>	<b>41.600</b>
(121.500)	Afdrag på realkreditlån		(126.585)	(126.600)	(132.000)
<b>221.829</b>	<b>Årets nettoresultat</b>		<b>(37.010)</b>	<b>105.300</b>	<b>(90.400)</b>

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

**Balance pr. 30.06.2008**

	<b>Note</b>	<b>2008 kr.</b>	<b>2007 kr.</b>
Ejendommen matr. nr. 698 Udenbys Klædebo	9	8.953.348	8.972.392
Igangværende byggesag		15.000	0
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>8.968.348</b>	<b>8.972.392</b>
Tilgodehavende boligafgift		38.325	24.902
Varmeregnskab		9.818	1.527
Andre tilgodehavender		4.544	0
Periodeafgrænsningsposter		838	2.538
<b>Tilgodehavender</b>		<b>53.525</b>	<b>28.967</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	10	<b>3.048.105</b>	<b>109.680</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.101.630</b>	<b>138.647</b>
<b>Aktiver</b>		<b>12.069.978</b>	<b>9.111.039</b>

**Balance pr. 30.06.2008**

	<u>Note</u>	<u>2008</u> <u>kr.</u>	<u>2007</u> <u>kr.</u>
Egenkapital		<u>2.656.971</u>	<u>2.583.758</u>
<b>Egenkapital</b>	11	<b><u>2.656.971</u></b>	<b><u>2.583.758</u></b>
Hensat til fremtidig vedligeholdelse		<u>221.000</u>	<u>0</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>221.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
Realkreditlån	12	9.150.294	6.508.879
Forudbetalt husleje mv.		7.425	0
Antenneregnskab	13	1.491	37
Skyldige omkostninger	14	32.547	18.115
Deposita		<u>250</u>	<u>250</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>9.192.007</u></b>	<b><u>6.527.281</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>12.069.978</u></b>	<b><u>9.111.039</u></b>
Eventualforpligtelser	15		
Andelsværdi	16		

## Noter

2006/07 kr.		2007/08 kr.	Budget 2007/08 kr.	Budget 2008/09 kr.
<b>1. Andre indtægter</b>				
12.875	Vaskeriindtægter	19.245	15.000	15.000
2.800	Fællesarbejder	30.000	3.000	15.000
1.000	Øvrige indtægter	0	0	0
<b>16.675</b>		<b>49.245</b>	<b>18.000</b>	<b>30.000</b>
<b>2. Skatter og afgifter</b>				
59.424	Grundskyld	62.278	62.400	66.000
68.912	Vandforbrug	77.764	70.000	82.000
42.632	Renovationsafgift mv.	39.136	44.000	41.000
41.937	Elforbrug	51.382	42.000	54.000
<b>212.905</b>		<b>230.560</b>	<b>218.400</b>	<b>243.000</b>
<b>3. Forsikringer og abonnementer</b>				
34.299	Forsikringer	35.822	37.000	37.000
775	Abonnement, internet	806	800	900
5.867	Kontingent, ABF	6.032	5.900	6.500
<b>40.941</b>		<b>42.660</b>	<b>43.700</b>	<b>44.400</b>
<b>4. Vedligeholdelse</b>				
20.132	Gårdlaug	24.876		
20.596	Malerarbejde	5.624		
0	Murer	19.888		
72	Elarbejde	0		
1.670	VVS-arbejde	102.736		
50	Låse, nøgler, skilte	170		
8.784	Varmeanlæg	3.659		
0	Dør- og porttelefon	4.082		
11.410	Vaskeri	13.225		
1.084	Anden vedligeholdelse	1.196		
<b>63.798</b>		<b>175.456</b>	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>

## Noter

2006/07 kr.		2007/08 kr.	Budget 2007/08 kr.	Budget 2008/09 kr.
<b>5. Vicevært og renholdelse</b>				
36.094	Trappevask	35.956	37.400	50.000
6.593	Snerydning og saltning	0	10.000	5.000
22	Rengøringsartikler	35	500	500
<b>42.709</b>		<b>35.991</b>	<b>47.900</b>	<b>55.500</b>
<b>6. Administration mv.</b>				
47.465	Administrationshonorar	35.000	35.000	36.000
15.000	Revision og regnskabsmæssig assistance	15.700	15.700	16.500
1.875	Regnskabsmæssig assistance tidligere år	2.500	0	0
9.424	Varmeregnskab	0	10.000	0
331	Generalforsamling og møder	388	5.000	5.000
9.077	Kontorartikler, porto og gebyrer	3.650	4.000	4.000
8.826	Varme fællesrum mv.	5.485	10.000	6.000
2.058	Beboeraktiviteter	1.326	0	2.000
723	Øvrige omkostninger	339	1.000	1.000
<b>94.779</b>		<b>64.388</b>	<b>80.700</b>	<b>70.500</b>
<b>7. Finansielle indtægter</b>				
29	Renteindtægter, bank	8.068	0	0
<b>29</b>		<b>8.068</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>8. Finansielle omkostninger</b>				
300.970	Realkreditrenter	308.036	295.400	479.000
(54.718)	Statstilskud, boligforbedring	(42.330)	(45.000)	(35.000)
611	Bankrenter	219	0	0
0	Låneomkostninger	209.295	0	0
50	Renter kreditorer	0	0	0
<b>246.913</b>		<b>475.220</b>	<b>250.400</b>	<b>444.000</b>

## Noter

	2008 kr.	2007 kr.
<b>9. Ejendommen matr. nr. 698 Udenbys Klædebo</b>		
Anskaffelsessum 01.07.2007	<u>8.843.740</u>	<u>8.843.740</u>
Vaskerianlæg, anskaffelsessum	144.440	107.484
Tilgang 2006/07	<u>0</u>	<u>36.956</u>
	<u>144.440</u>	<u>144.440</u>
Afskrivninger pr. 01.07.2007	(109.332)	(102.986)
Årets afskrivning, 10%	<u>(3.696)</u>	<u>(6.346)</u>
	<u>(113.028)</u>	<u>(109.332)</u>
	<u>31.412</u>	<u>35.108</u>
Bredbåndsinstallation, anskaffelsessum	153.480	153.480
Afskrivninger pr. 01.07.2007	(59.936)	(44.588)
Årets afskrivning, 10%	<u>(15.348)</u>	<u>(15.348)</u>
	<u>78.196</u>	<u>93.544</u>
<b>Bogført værdi 30.06.2008</b>	<u>8.953.348</u>	<u>8.972.392</u>
<b>Seneste offentlige ejendomsvurdering 01.10.2007</b>	<u>35.000.000</u>	<u>35.000.000</u>
<b>Heraf grundværdi</b>	<u>3.580.200</u>	<u>3.580.200</u>
<b>10. Likvide beholdninger</b>		
Kassebeholdning, bestyrelse	5.342	1.691
Danske Bank, 9444 3000 2740 4289 02 (erhverv)	458.816	99.849
Danske Bank, 9444 3000 3010 0003 94 (erhverv)	14.595	8.140
Nykredit, 8117 0129 121 (byggelån)	169.352	0
Nykredit, 8117 0211 553 (aftalekonto)	<u>2.400.000</u>	<u>0</u>
	<u>3.048.105</u>	<u>109.680</u>

## Noter

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>11. Egenkapital</b>		
Saldo 01.07.2007	2.583.758	2.240.429
Regulering til primo, overført til hensatte forpligtelser	(221.000)	0
Afdrag på realkreditlån	126.585	121.500
Salg af fællesareal	204.638	0
Overført årets resultat	(37.010)	221.829
	<b>2.656.971</b>	<b>2.583.758</b>

## 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	295.331	6.382.294	5.464.027
NK, var		2038	2.768.000	12.705	2.768.000	2.532.720
				<b>308.036</b>	<b>9.150.294</b>	<b>7.996.747</b>

I forbindelse med byfornyelse af ejendommen er der udbetalt og tinglyst indeksregulerede kreditforeningslån, oprindeligt 4.800 t.kr., med pantebrevsrestgæld pr. 30.06.2008 på 4.317 t.kr. - kursværdi 5.147 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.

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>13. Antenneregnskab</b>		
Saldo 01.07.2007	37	139
Afholdte omkostninger	(14.778)	(16.438)
Indbetalt a conto, beboere	16.232	16.336
	<b>1.491</b>	<b>37</b>
<b>14. Skyldige omkostninger</b>		
Revision og regnskabsmæssig assistance	15.700	15.000
Mellemregning, administrator	70	0
Trappevask	4.076	3.115
Renter, prioritetsgæld	12.701	0
	<b>32.547</b>	<b>18.115</b>

## Noter

### 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 indfyldelse på andels- værdien, såvel i opadgående som nedadgående retning.

	<u>2008</u> kr.	<u>2007</u> kr.
<b>Beregning efter litra a, anskaffelsessummen</b>		
Egenkapital ifølge årsrapporten	<u>2.656.971</u>	<u>2.583.758</u>
Maksimalværdien pr. kvadratmeter opgøres således:		
Reguleret egenkapital m <sup>2</sup>	= <u>2.656.971</u> 2.099	<u>2.583.758</u> 2.099
<b>Maksimal værdi pr. kvadratmeter</b>	<u>1.266</u>	<u>1.231</u>

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

## Noter

		<u>2008</u>	<u>2007</u>
		kr.	kr.
<b>16. Andelsværdi, fortsat</b>			
<b>Beregning efter litra c, seneste offentlige vurdering</b>			
Egenkapital ifølge årsrapporten		2.656.971	2.583.758
Regulering, ejendommens værdi:			
Ejendomsværdi pr. 01.10.2007	35.000.000		
Ejendommens bogførte værdi	<u>(8.968.348)</u>	26.031.652	26.027.608
Regulering af prioritetsgæld:			
Prioritetsgæld, bogført restgæld	9.150.294		
Prioritetsgæld, kursværdi af restgæld	<u>(7.996.747)</u>	<u>1.153.547</u>	<u>533.122</u>
<b>Maksimal reguleret egenkapital før bestyrelsens forslag til reservationer</b>		<b>29.842.170</b>	<b>29.144.488</b>
Regulering ejendomsværdi, 20%		(7.000.000)	(7.000.000)
Reserveret til imødegåelse af fremtidige kursudsving på prioritetsgæld samt byggearbejder på ejendommen (udover de regnskabsmæssige hensættelser på 221.000 kr.)		<u>(5.300.000)</u>	<u>(5.300.000)</u>
<b>Bestyrelsens forslag til reguleret egenkapital</b>		<b><u>17.542.170</u></b>	<b><u>16.844.488</u></b>
Bestyrelsens forslag til reguleret egenkapital medfører, at værdien pr. kvadratmeter opgøres således:			
	Reguleret egenkapital	=	
	m <sup>2</sup>		
		<u>17.542.170</u>	<u>16.844.488</u>
		2.099	2.099
<b>Maksimal værdi pr. kvadratmeter</b>		<b><u>8.359</u></b>	<b><u>8.025</u></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 8.359 kr.

På den ordinære generalforsamling den 22. november 2007 blev værdien pr. kvadratmeter fastsat til 8.025 kr.