

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 33 96 35 56  
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**  
**Københavns Kommune**

**Årsrapport 2015/16**

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for 2015/16	7
Balance pr. 30.06.2016	8
Noter til årsregnskabet	10
Note, nøgleoplysninger	19
Note, værdiansættelse af andele	24

## Foreningsoplysninger

### Forening

A/B Smedehuset  
Ryesgade 70, 70 A-C  
2100 København Ø

CVR-nr. 69 07 87 10  
Hjemstedskommune: Københavns Kommune  
Regnskabsår: 01.07.2015 - 30.06.2016

### Bestyrelse

Rie Holm, formand  
Thorbjørn Rissager Nielsen  
Esben Paludan  
Morten Borgbjerg  
Michael Merrild

### Administrator

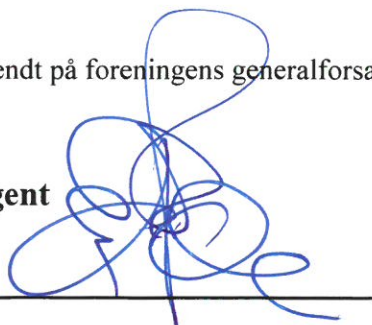
SJELDANI Boligadministration  
P. Knudsens Gade 1  
2450 København SV

### Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

Godkendt på foreningens generalforsamling, den

Dirigent



---

27/10-16



27/10 Ede Rie



## Administrator- og bestyrelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 for A/B 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. 30.06.2016, samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016.

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 18.10.2016

**Administrator**

  
Sjældani Boligadministration

**Bestyrelse**

Rie Holm  
formand

Thorbjørn Rissager Nielsen

  
Esben Paludan

Morten Borgbjerg

  
Michael Merrild



## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### Til medlemmerne i A/B Smedehuset

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Smedehuset for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016, 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. 30.06.2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 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

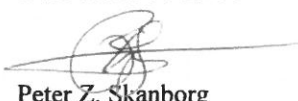
Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægges årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og noter, ikke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

København, den 18.10.2016

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56



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.

Regnskabspraksis er justeret, idet reservationen til fremtidige værdireguleringer på ejendommen mv., som tidligere alene indgik i andelskroneregningen i note 27, nu også vises i egenkapitalen under "Andre reserver" i stedet for under "Overført resultat mv.". Justeringen har ingen effekt på den samlede egenkapital eller på opgørelsen af andelskronen. Sammenligningstallene for 2015 er tilsvarende justeret.

Foruden ovenstående forhold er anvendt regnskabspraksis 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, ventelistegebyrer 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiseret 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.

### 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 et beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesarbejder 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, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

## Anvendt regnskabspraksis

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu 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 provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse 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 foreningens hensigt, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes 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 fremførel.

### Øvrige noter

#### Nøgleoplysninger

De i note 26 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 27. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes paragraf 13.

Vedtægterne bestemmer desuden i paragraf 14, stk. 1, litra a, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

## Resultatopgørelse for 2015/16

		Realiseret 2015/16 kr.	Ikke revideret budget 2015/16 kr.	Realiseret 2014/15 kr.
	Note			
Boligafgift, andelshavere	1	1.296.006	1.109.473	1.291.586
Lejeindtægter	2	29.379	29.379	29.379
Øvrige indtægter	3	27.225	17.000	25.680
<b>Indtægter</b>		<b>1.352.610</b>	<b>1.155.852</b>	<b>1.346.645</b>
Ejendomsskat og forsikringer	4	(128.144)	(127.981)	(121.488)
Forbrugsafgifter	5	(193.187)	(204.748)	(199.094)
Renholdelse	6	(84.607)	(89.100)	(90.516)
Vedligeholdelse, løbende	7	(110.496)	(140.000)	(120.005)
Vurderet vedligeholdelse, byggesag	8	0	0	(1.014.151)
Administrationsomkostninger	9	(198.013)	(122.427)	(201.293)
Afskrivninger	12	(22.247)	(22.247)	(22.247)
<b>Omkostninger</b>		<b>(736.694)</b>	<b>(706.503)</b>	<b>(1.768.794)</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>615.916</b>	<b>449.349</b>	<b>(422.149)</b>
Finansielle indtægter	10	15	0	1.378
Finansielle omkostninger	11	(739.701)	(335.480)	(346.538)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(123.770)</b>	<b>113.869</b>	<b>(767.309)</b>
Skat af årets resultat		0	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>(123.770)</b>	<b>113.869</b>	<b>(767.309)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
<b>Overført til "Andre reserver"</b>				
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, samt kursudsving på prioritetsgæld				
		64.311	0	(734.643)
		<b>64.311</b>	<b>0</b>	<b>(734.643)</b>
<b>Overført til "Overført resultat mv."</b>				
Betalte prioritetsafdrag		179.279	136.116	136.116
Regnskabsmæssige afskrivninger		(22.247)	(22.247)	(22.247)
Overført restandel af årets resultat		(345.113)	0	(146.535)
		<b>(188.081)</b>	<b>113.869</b>	<b>(32.666)</b>
<b>Disponeret</b>		<b>(123.770)</b>	<b>113.869</b>	<b>(767.309)</b>

**Balance pr. 30.06.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Ejendommen matr. nr. 698 Udenbys Klædebo	12	12.122.830	12.145.077
Igangværende byggesag	13	478.329	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>12.601.159</b>	<b>12.145.077</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>12.601.159</b>	<b>12.145.077</b>
Antenneregnskab	14	1.819	6.225
Varmeregnskab, igangværende	15	2.433	35.782
Forudbetalte omkostninger	16	13.700	24.407
<b>Tilgodehavender</b>		<b>17.952</b>	<b>66.414</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	17	<b>5.000</b>	<b>208.526</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>22.952</b>	<b>274.940</b>
<b>Aktiver</b>		<b>12.624.111</b>	<b>12.420.017</b>

**Balance pr. 30.06.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Overført resultat mv.		(195.385)	(7.304)
<b>Egenkapital før andre reserver</b>		<b>(195.385)</b>	<b>(7.304)</b>
<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen		2.475.630	2.411.319
<b>Andre reserver</b>		<b>2.475.630</b>	<b>2.411.319</b>
<b>Egenkapital</b>	18	<b>2.280.245</b>	<b>2.404.015</b>
Prioritetsgæld	19	9.434.775	9.277.930
Bankgæld	20	870.502	385.521
Deposita		250	250
Forudbetalt boligafgift og leje mv.		5.172	773
Mellemregning administrator		201	2.824
Anden gæld	21	32.966	348.704
<b>Gældsforpligtelser</b>	22	<b>10.343.866</b>	<b>10.016.002</b>
<b>Passiver</b>		<b>12.624.111</b>	<b>12.420.017</b>
Eventualforpligtelser	23		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	24		
Hæftelsesforhold	25		
Nøgleoplysninger	26		
Beregning af andelsværdi	27		

## Noter til årsregnskabet

	<b>Realiseret 2015/16 kr.</b>	<b>Ikke revideret budget 2015/16 kr.</b>	<b>Realiseret 2014/15 kr.</b>
<b>1. Boligafgift, andelshavere</b>			
Boligafgift, beboelse	1.113.894	1.109.473	1.109.474
Boligafgift, altaner	182.112	0	182.112
	<b>1.296.006</b>	<b>1.109.473</b>	<b>1.291.586</b>
<b>2. Lejeindtægter</b>			
Lejeindtægter, erhverv	29.379	29.379	29.379
	<b>29.379</b>	<b>29.379</b>	<b>29.379</b>
<b>3. Øvrige indtægter</b>			
Fælleslokaler	4.150	0	3.500
Fælles arbejde	1.500	0	4.200
Vaskeriindtægter	15.575	17.000	16.980
Diverse øvrige indtægter	6.000	0	1.000
	<b>27.225</b>	<b>17.000</b>	<b>25.680</b>
<b>4. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskatter	99.666	96.481	93.926
Bygningsforsikring	28.478	31.500	27.562
	<b>128.144</b>	<b>127.981</b>	<b>121.488</b>
<b>5. Forbrugsafgifter</b>			
Dagrenovation mv.	63.815	74.748	74.234
Rottebekæmpelse	697	0	0
Renholdelse af fortove	8.866	0	0
Elforbrug fællesarealer	29.757	43.000	42.358
Vandafgift	81.783	80.000	75.565
Varmeforbrug fællesarealer	8.269	7.000	6.937
	<b>193.187</b>	<b>204.748</b>	<b>199.094</b>

## Noter til årsregnskabet

	<b>Realiseret 2015/16 kr.</b>	<b>Ikke revideret budget 2015/16 kr.</b>	<b>Realiseret 2014/15 kr.</b>
<b>6. Renholdelse</b>			
Vicevært, løn	52.410	49.000	48.960
Vicevært, ekstern	727	0	0
Gårdlaugsbidrag	29.022	29.100	29.022
Snerydning	1.696	10.000	11.881
Rengøringsartikler	752	1.000	653
	<b>84.607</b>	<b>89.100</b>	<b>90.516</b>
<b>7. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Blikkenslager, VVS og kloak	8.438		53.884
Murer	0		2.094
Snedker/tømrer	27.940		5.950
Elektriker og el-artikler	33.082		15.931
Varmeanlæg	23.157		22.269
Drift af vaskeri	8.084		8.080
Have- og gårdanlæg	391		5.802
Teknisk bistand	8.906		4.875
Diverse løbende vedligeholdelse	498		1.120
	<b>110.496</b>	<b>140.000</b>	<b>120.005</b>
<b>8. Vurderet vedligeholdelse, byggesag</b>			
Facadeprojekt	0	0	1.014.151
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.014.151</b>

## Noter til årsregnskabet

	<b>Realiseret 2015/16 kr.</b>	<b>Ikke revideret budget 2015/16 kr.</b>	<b>Realiseret 2014/15 kr.</b>
<b>9. Administrationsomkostninger</b>			
Administration, ordinært	50.075	49.332	48.615
Administration, ekstraordinært	27.106	0	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	23.100	22.500	22.500
Revision og regnskabsmæssig assistance, rest tidl. år	6.500	0	5.000
ABF-kontingent	5.250	7.000	6.934
Advokathonorar	0	0	31.250
Voldgiftssag	0	0	24.580
Arkitekthonorar	60.840	20.000	29.000
Hjemmeside	930	1.800	1.785
Møder og beboerarrangementer	4.966	10.000	4.896
Kontorhold og porto	15.194	5.000	4.827
Repræsentation, gaver og blomster	200	0	0
Abonnement, elektrolyse	0	0	1.075
Teknik- og forbrugstjek	0	0	3.883
Energistyring	6.505	4.795	4.609
Øvrige omkostninger	(2.653)	2.000	12.339
	<b>198.013</b>	<b>122.427</b>	<b>201.293</b>
<b>10. Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter, pengeinstitutter	15	0	1.378
	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>1.378</b>
<b>11. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter/-bidrag, jf. note 19	351.904	335.480	335.480
Renteudgifter, pengeinstitutter	29.657	0	11.058
Kurstab og låneomkostninger	358.140	0	0
	<b>739.701</b>	<b>335.480</b>	<b>346.538</b>

## Noter til årsregnskabet

	2016 kr.	2015 kr.
<b>12. Ejendommen matr. nr. 698 Udenbys Klædebo</b>		
Anskaffelsessum primo	12.068.024	11.764.866
Tilgang	0	303.158
<b>Anskaffelsessum ultimo</b>	<b>12.068.024</b>	<b>12.068.024</b>
<b>Særlige installationer:</b>		
<b>Vaskerianlæg</b>		
Anskaffelsessum primo	108.397	108.397
<b>Anskaffelsessum ultimo</b>	<b>108.397</b>	<b>108.397</b>
Afskrivninger primo	(77.636)	(66.796)
Årets afskrivning, 10% p.a.	(10.840)	(10.840)
<b>Afskrivninger ultimo</b>	<b>(88.476)</b>	<b>(77.636)</b>
<b>Bogført værdi, vaskerianlæg</b>	<b>19.921</b>	<b>30.761</b>
Forventet levetid, år	5-10	5-10
<b>Bredbåndsinstallation</b>		
Anskaffelsessum primo	0	153.480
<b>Anskaffelsessum ultimo</b>	<b>0</b>	<b>153.480</b>
Afskrivninger primo	0	(153.480)
<b>Afskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(153.480)</b>
<b>Bogført værdi, bredbåndsinstallation</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Forventet levetid, år	5-10	5-10

## Noter til årsregnskabet

	2016 kr.	2015 kr.
<b>12. Ejendommen matr. nr. 698 Udenbys Klædebo (fortsat)</b>		
<b>Fibernet</b>		
Anskaffelsessum primo	10.000	10.000
<b>Anskaffelsessum ultimo</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>
Afskrivninger primo	(1.000)	0
Årets afskrivning, 10% p.a.	(1.000)	(1.000)
<b>Afskrivninger ultimo</b>	<b>(2.000)</b>	<b>(1.000)</b>
<b>Bogført værdi, fibernet</b>	<b>8.000</b>	<b>9.000</b>
Forventet levetid, år	5-10	5-10
<b>Dørtelefonanlæg</b>		
Saldo primo	104.069	104.069
<b>Anskaffelsessum ultimo</b>	<b>104.069</b>	<b>104.069</b>
Afskrivninger primo	(66.777)	(56.370)
Årets afskrivning, 10% p.a.	(10.407)	(10.407)
<b>Afskrivninger ultimo</b>	<b>(77.184)</b>	<b>(66.777)</b>
<b>Bogført værdi, dørtelefonanlæg</b>	<b>26.885</b>	<b>37.292</b>
Forventet levetid, år	5-10	5-10
<b>Samlet regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>12.122.830</b>	<b>12.145.077</b>
<b>Offentlig almindelig vurdering 01.10.2015</b>	<b>31.500.000</b>	<b>31.500.000</b>
<b>Heraf grundværdi</b>	<b>3.878.600</b>	<b>3.978.000</b>

## Noter til årsregnskabet

### 13. Igangværende byggesag

#### Altanprojekt

Tilgang altanprojekt	478.329	62.141
	<b>478.329</b>	<b>62.141</b>
Vurderet forbedringsdel	0	(62.141)
<b>Saldo ultimo</b>	<b>478.329</b>	<b>0</b>

#### Facadeprojekt

Tilgang, facadeprojekt	0	1.255.168
	<b>0</b>	<b>1.255.168</b>
Vurderet vedligeholdelsesdel	0	(1.014.151)
Vurderet forbedringsdel	0	(241.017)
<b>Saldo ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 14. Antenneregnskab

Saldo primo	6.225	12.768
Afholdte omkostninger	34.854	32.457
	<b>41.079</b>	<b>45.225</b>
Indbetalt aconto, beboere	(39.260)	(39.000)
<b>Saldo ultimo</b>	<b>1.819</b>	<b>6.225</b>

### 15. Varmeregnskab, igangværende

Indbetalt aconto	(165.930)	(160.131)
Afholdte omkostninger, fjernvarme	168.363	195.816
Varmeregnskab	0	97
	<b>2.433</b>	<b>35.782</b>

### 16. Forudbetalte omkostninger

Periodeafgrænsningsposter	13.700	24.407
	<b>13.700</b>	<b>24.407</b>

### 17. Likvide beholdninger

Kassebeholdning	5.000	2.392
Danske Bank, konto 3010000394	0	151.254
Danske Bank, 4816053005	0	54.880
	<b>5.000</b>	<b>208.526</b>

## Noter til årsregnskabet

	<b>2016</b>	<b>2015</b>		
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>		
<b>18. Egenkapital</b>				
<b>Andelsindskud</b>				
<b>Overført resultat mv.</b>				
Saldo primo	(7.304)	2.950.324		
Overført til andre reserver	0	(2.190.319)		
Betalte prioritetsafdrag	179.279	136.116		
Regnskabsmæssige afskrivninger	(22.247)	(22.247)		
Overført restandel af årets resultat	(345.113)	(881.178)		
<b>Saldo ultimo</b>	<b>(195.385)</b>	<b>(7.304)</b>		
<b>Andre reserver</b>				
Saldo primo	2.411.319	0		
Årets overførsel	0	3.145.962		
Årets ændring	64.311	(734.643)		
<b>Saldo ultimo</b>	<b>2.475.630</b>	<b>2.411.319</b>		
<b>Egenkapital i alt 30.06</b>	<b>2.280.245</b>	<b>2.404.015</b>		
	<b>Hovedstol</b>	<b>Renter</b>	<b>Restgæld</b>	<b>Kursværdi</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>19. Prioritetsgæld</b>				
Nykredit	a) 2.768.000	8.116	0	0
Nykredit	b) 6.903.000	71.505	0	0
Nordea	c) 9.626.000	272.283	9.434.775	9.793.406
		<b>351.904</b>	<b>9.434.775</b>	<b>9.793.406</b>

## Noter til årsregnskabet

	2016 kr.	2015 kr.
<b>19. Prioritetsgæld (fortsat)</b>		
<b>Opdeling af lån</b>		
Langfristet del	9.237.341	9.136.577
Kortfristet del (næste års afdrag)	197.434	141.353
	<b>9.434.775</b>	<b>9.277.930</b>

- a) Nykredit. Kontantlån. Konvertibelt. Pålydende rente 4 pct. p.a. Kontantlånsrente 4,4820 pct. p.a.  
Indfriet
- b) Nykredit. Kontantlån. Konvertibelt. Pålydende rente 4 pct. p.a. Kontantlånsrente 4,0904 pct. p.a.  
Indfriet
- c) Nordea. Kontantlån. Pålydende rente 3 pct. p.a. Kontantlånsrente 3,2597  
Restløbetid 29 år og 3 måneder.

### Prioritetslån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse

Der er ud over de ovenfor nævnte lån tinglyst indeklån på opr. i alt 4.800 t.kr. med pantebrevsrestgæld pr. 30.06.2016 på 3.645 t.kr./kursværdi 5.189 t.kr. Lånene indgår ikke i opgørelsen af andelsværdien.

## 20. Bankgæld

Danske Bank, konto nr. 2740428902	444.242	385.521
Nordea, Konto 0728538511	100.385	0
Nordea, konto 8983818111	325.875	0
	<b>870.502</b>	<b>385.521</b>

## 21. Anden gæld

Revision og regnskabsmæssig assistance	23.100	22.500
Administrationshonorar, rest	0	31.250
Skyldig afregning, for meget betalt boligafgift, altaner	0	285.832
A-skat, AM-bidrag og ATP	1.699	1.682
Skyldige feriepenge	8.167	7.440
	<b>32.966</b>	<b>348.704</b>

## Noter til årsregnskabet

### 22. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er 9.237 t.kr. langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gældsforpligtelse består af prioritetsgæld. Der henvises i øvrigt til note 19.

### 23. 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 19.05.1994. 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.

### 24. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen.

Til sikkerhed for engagement med Danske Bank er deponeret ejerpantebrev nom. 3.032 t.kr. med pant i ejendommen, matr.nr. 698 Udenbys Klædebo.

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 12.123 t.kr.

### 25. Hæftelsesforhold

Hæftelsesforholdene for medlemmerne er oplyst i note 26 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

## Note, nøgleoplysninger

### 26. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B 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	Erhvervslejemål	1	48
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.		
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 fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?		X		
C2	Hvilket fordelingstal 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

### 26. 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. 30.06.2016 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	38.900.000	18.152

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30.06.2016 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.475.630	1.155

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i pct. af ejendomsværdi	6

## Note, nøgleoplysninger

### 26. 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	Ultimo månedens 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	0	x 12	/2.095	0

	Forklaring på udregning	Årets resultat 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>
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andelskvadratmeter (sidste 3 år)	(226)	(366)	(59)

## Note, nøgleoplysninger

### 26. Nøgleoplysninger, fortsat

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	12.289	Andelsværdi på balancedagen (note 27) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	4.926	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	<b>Teknisk andelsværdi</b>	<b>17.215</b>	<b>K1 plus K2</b>

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende, 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.)	56	70	52
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. kvm.)	216	0	0
M3	<b>Vedligeholdelse i alt (kr. pr. kvm.)</b>	<b>272</b>	<b>70</b>	<b>52</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)	15

## Note, nøgleoplysninger

### 26. 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)	63	65	86

#### 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	18.568	18.152
Anskaffelsessum (kostpris)	5.787	5.657
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.926	4.816
Foreslået andelsværdi	12.289	12.013
Reserver uden for andelsværdi	1.182	1.155

	Kr. pr. m <sup>2</sup>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligkvadratmeter	532
Boligafgift i gennemsnit pr. erhvervsandelskvadratmeter	-
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	38
Finansielle poster, netto	44
Afdrag	11
	<b>100</b>

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	96
---	----

## Note, værdiansættelse af andele

### 27. Beregning af andelsværdi

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 værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes §5, stk. 1:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Beregning efter litra a, anskaffessummen</b>		
Egenkapital før andre reserver	(195.385)	(7.304)
Regulering, ejendommens værdi:		
Ejendommens kostpris	12.122.830	
Ejendommens bogførte værdi	<u>(12.122.830)</u>	0
<b>Maksimal reguleret egenkapital</b>	<b><u>(195.385)</u></b>	<b><u>(7.304)</u></b>
<b>Kvadratmeter</b>	<b><u>2.098,5</u></b>	<b><u>2.098,5</u></b>
Maksimalværdien pr. kvadratmeter opgøres således:		
	<u>Reguleret egenkapital</u>	<u>(195.385)</u>
	Kvadratmeter	2.098,5
<b>Maksimal værdi pr. kvadratmeter</b>	<b><u>(93,00)</u></b>	<b><u>(3,00)</u></b>

## Note, værdiansættelse af andele

	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>
<b>27. Beregning af andelsværdi, fortsat</b>	
<b>Beregning efter litra b, handelsværdi som udlejningsejendom</b>	
Egenkapital før andre reserver	(195.385)
Regulering, ejendommens værdi:	
Ejendommens værdi ifølge handelsværdivurdering af 11. september 2016 pr. 30. juni 2016	38.900.000
Ejendommens bogførte værdi	(12.122.830)
Altanprojekt inkluderet i valuarvurderingen	<u>(478.329)</u>
	26.298.841
Regulering, prioritetsgæld:	
Prioritetsgæld, kursværdi af restgæld	(9.793.406)
Prioritetsgæld, bogført restgæld	<u>9.434.775</u>
<b>Maksimal reguleret egenkapital</b>	<b><u>25.744.825</u></b>
Maksimalværdien pr. kvadratmeter opgøres således:	
<u>Reguleret egenkapital</u>	<u>25.744.825</u>
Kvadratmeter	2.098,5
<b>Maksimal værdi pr. kvadratmeter</b>	<b><u>12.268,00</u></b>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30.06.2016 i henhold til vurdering af 11. september 2016 pr. 30. ejendomsmægler og valuar Mikkel Scheel, fra mæglerfirmaet Scheel & Co. ApS.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 5,7%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Et eksempel kan illustrere dette: En ejendom har et løbende afkast før renter (husleje fratrukket omkostninger) på 1 mio.kr. Hvis en investor kræver et afkast på 5% af sin investering, vil den pågældende betale 20 mio.kr. for ejendommen, idet 5% af 20 mio.kr. netop er 1 mio.kr. Hvis investoren i stedet kræver et afkast på 10% af sin investering, vil den pågældende kun betale 10 mio.kr. for ejendommen, idet 10% af 10 mio.kr. udgør 1 mio.kr.

Dagsværdien er derfor følsom over for udsving i afkastprocenten.

Ejendommens værdiansættelse i henhold til valuarvurdering vil variere afhængig af den enkelte valuars konkrete faglige skøn ved opgørelsen af ejendommens handelsværdi.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

**Note, værdiansættelse af andele**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>27. Beregning af andelsværdi, fortsat</b>		
<b>Beregning efter litra c, seneste offentlige vurdering</b>		
Egenkapital før andre reserver	(195.385)	(7.304)
Regulering ejendommens værdi:		
Ejendommens værdi ifølge offentlig vurdering pr. 01.10.2015	31.500.000	
Tilgang efter vurdering, altanprojekt	478.329	
Ejendommens bogførte værdi	<u>(12.122.830)</u>	19.667.081
Regulering, prioritetsgæld:		
Prioritetsgæld, kursværdi af restgæld	(9.793.406)	
Prioritetsgæld, bogført restgæld	<u>9.434.775</u>	<u>(358.294)</u>
<b>Maksimal reguleret egenkapital før bestyrelsens forslag til reservationer</b>	<b>19.301.483</b>	<b>19.301.483</b>
Reserveret til imødegåelse af fremtidige værdireguleringer på ejendommen samt kursudsving på prioritetsgæld (ud over de regnskabsmæssige andre reserver på 2.475.630 kr.)	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Bestyrelsens forslag til reguleret egenkapital</b>	<b>19.301.483</b>	<b>19.301.483</b>
<b>Kvadratmeter</b>	<b>2.098,5</b>	<b>2.098,5</b>
Bestyrelsens forslag til reguleret egenkapital medfører, at værdien pr. kvadratmeter opgøres således:		
<u>Reguleret egenkapital</u>	<u>19.301.483</u>	<u>19.301.483</u>
Kvadratmeter	2.098,5	2.098,5
<b>Værdi pr. kvadratmeter</b>	<b>9.198,00</b>	<b>9.198,00</b>
<b>Maksimal værdi pr. kvadratmeter</b>	<b>9.198,00</b>	<b>9.198,00</b>

Det må antages, at den offentlige vurdering er følsom over for bl.a. renteudsving.

## Note, værdiansættelse af andele

### 27. Beregning af andelsværdi, fortsat

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 12.268 kr., i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes §5, stk. 1.

På den ordinære generalforsamling den 29. oktober 2015 blev værdien pr. kvadratmeter fastsat til 9.198 kr.