

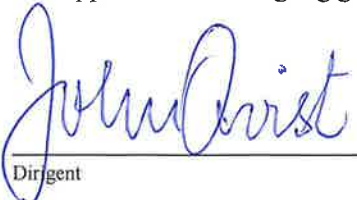
# Andelsboligforeningen Smedebakken

Smedebakken 21-57 + 81-103, 8600 Silkeborg

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den

  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Foreningsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

## Bestyrelsespåtegning

---

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for Andelsboligforeningen Smedebakken.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 7. februar 2022

### Bestyrelse



Preben Niemann  
Formand



Svend Aabo  
Næstformand



Kurt Nymark  
Kasserer

  
Anne Margrethe Sørensen  
Sekretær

Jens Matzen  
Bestyrelsesmedlem

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Smedebakken**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Smedebakken for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt 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 foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen**

Andelsboligforeningen Smedebakken har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2022. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt 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 foreningens 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 foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### 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 revisionshandlinger 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 revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens 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, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens 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 foreningen 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen, eller om den på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Silkeborg, den 7. februar 2022

### Revisionshuset Tal & Tanker

Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 31 56 64



Poul Holmboe Borghus  
Statsautoriseret revisor  
mne21387



Martin Husted  
Registreret revisor  
mne34266

## Foreningsoplysninger

---

<b>Andelsboligforeningen</b>	Andelsboligforeningen Smedebakken Smedebakken 21-57 + 81-103 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 29 70 29 93
	Etableret: 1. januar 2001
	Hjemsted: Silkeborg Kommune
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	Andelskapital: 10.572.000
	Andelshavere: 30
<b>Ejendommen</b>	Matrikelnr: Silkeborg Bygrunde 1æ mfl.
<b>Bestyrelse</b>	Preben Niemann, Formand Svend Aabo, Næstformand Kurt Nymark, Kasserer Anne Margrethe Sørensen, Sekretær Jens Matzen, Bestyrelsesmedlem
<b>Revisor</b>	Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab Stagehøjvej 22 8600 Silkeborg
<b>Bankforbindelse</b>	Nordea Bank Vestergade 13 8600 Silkeborg

## Ledelsesberetning

---

### Generelt

Andelsboligforeningen ejer og administrerer ejendommen matr.nr. Silkeborg Bygrunde 1æ mfl., beliggende Smedebakken 21-57 + 81-103, 8600 Silkeborg.

### Økonomisk udvikling

Udviklingen i økonomien i løbet af året har været som forventet og som foregående år.

### Værdiansættelse af ejendom

Det er ledelsens vurdering, at foreningens ejendomme er vurderet forsvarligt. Ejendommene er vurderet til anskaffelsessum, der henvises til note 4.

### Resultatdisponering

Årets resultat udgør kr. 1.753.612, der foreslås anvendt, jfr. resultatdisponering på side 12.

### Den forventede udvikling

Den hidtidige udvikling ser ud til at fortsætte. Der henvises til budgettet for 2022.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke andelsboligforeningens finansielle stilling væsentligt.



## Ledelsesberetning

---

### Bestyrelsens beretning 2021

Endnu et år er gået med Corona, der i starten af året satte sit præg på dagligdagen.

Ingen aktiviteter kunne gennemføres, selv ikke generalforsamlingen, som måtte udsættes flere gange, men til sidst lykkedes det, at gennemføre i juni måned.

Der blev indkaldt til ekstraordinær generalforsamling den 8. oktober, hvor bestyrelsen stillede forslag om, at der ikke skulle betale boligafgift i november og december. Ikke overraskende blev forslaget vedtaget. Grunden til forslaget var, at foreningen har en særdeles god økonomi. Nu bliver det spændende, om vi kan gentage det næste år.

Bygningsudvalget har igen i år udført et stort arbejde med at gennemgå vore bygninger, så disse altid vil fremstå uden skavanker. I år har vi igen udskiftet en terrasse. Denne gang i nr. 31. Inden for de sidste par år, har vi således udskiftet 4 terrasser, og der er nu 2 tilbage. Hvornår disse udskiftes afhænger af tilstanden, som Bygningsudvalget hvert år vurderer. Et andet stort arbejde har været, at vi alle har fået eftersat og smurt alle hængsler og beslag i døre og vinduer, ligesom der er lagt nye fuger i badekabinerne.

Den udvendige sorte træbeklædning vil indenfor de nærmeste 2 år skulle males. Enkelte medlemmer har givet udtryk for, at vi selv kan male træværket. Bygningsudvalget anbefaler håndværksmæssig udførelse. Bestyrelsen vil træffe en afgørelse.

For tiden arbejder vi med udvendig belysning. Det er som om, lyset er blevet svagere. Skyldes det snavs i lamperne, eller er LED pærerne blevet trætte. De har trods alt været tændt i mange timer. Det vil koste en del at udskifte pærerne, men lys kan vi ikke undvære.

Vi har fået lavet bedre lys ved nr. 21-23 og 41-43. Nu kan beboerne komme op og ned ad trapperne uden at skulle gå i mørke.

Det lykkedes at få gennemført en arbejdsdag i efteråret, og som sædvanlig med stor tilslutning. Der blev lavet mange ting, som vedligeholdelse af Smedjen og de ydre områder.

Vi har i bestyrelsen haft de indledende drøftelser af, hvordan vi i fremtiden skal forholde os til opladning el-biler. Vi mener ikke, det er noget problem i øjeblikket, da den enkelte selv kan oplade en el-bil. Vi følger udviklingen.

Hvis Smedjen er udlånt til et arrangement, kan det være et problem med parkeringspladser til gæster, da flere af vore medlemmer har 2 biler, hvoraf den ene optager en plads ved Smedjen. Løsningen er, at lejeren af Smedjen beder de, der optager parkeringspladserne om at flytte deres bil til parkeringspladsen i nord. Vi regner med at denne ordning tilfredsstiller alle.

## Ledelsesberetning

---

Vi har endnu ikke fået at vide, hvordan vores ejendomsvurdering vil blive fremover. Andelsboligforeningernes vurdering er pillet ud af den almindelige ejendomsvurdering, og skal nu vurderes som erhvervslejemål. Regeringen skulle i efteråret være kommet med løsningsforslag, men dette er udsat til ultimo december. Det seneste, jeg har hørt er, at det vil blive en form for valuarvurdering gældende for 10 år, og som kan indeksreguleres. Vi venter spændt. Ingen tvivl om, at en valuarvurdering vil sætte prisen på en bolig op.

Svend Aabo, Preben Niemann og vor VVS-mand Chris var i oktober rundt for at se samtlige teknikskabe efter, om der var noget, der trængte til udskiftning. Det var der, så det må siges at være en god foranstaltning, før varmesæsonen rigtig begynder.

I år har vi ikke haft boliger til salg, men måske bliver der snart en, da vort medlem Hans Otto Pedersen er flyttet på plejehjem.

Vi har i år måtte sige farvel til tre afholdte medlemmer, Verner Pedersen, Vagn Dalgaard og Svend Aage Skov Kristiansen, som alle i tidens løb har ydet en stor indsats i foreningen. Tak.

Tak til vor ”Blomsterpige” Anna Margrethe Nielsen for såvel ude som inde at tage sig af blomsterkrukkerne.

Vi siger også tak til festudvalget og aktivitetsudvalget.

Bestyrelsen takker bygningsudvalget (Jens Matzen, Kuno Olsen og John Qvist) for et stort og nødvendigt arbejde. Vi sparer mange penge ved at have folk, der kan udføre dette arbejde.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Smedebakken er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om de budgetterede og hos ejerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelige.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Anvendt regnskabspraksis ændret på følgende områder:

Den negative markedsværdi af renteforsikring er jf. årsregnskabsloven medtaget som gæld og modregnet i egenkapitalen – sammenligningstallene er ændret hertil.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

## **Resultatopgørelsen**

### **Opstillingsform**

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens 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 vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### **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 gevinst på værdipapirer.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

### **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 beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." 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 (grunde og bygninger) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender værdiansættes til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

### **Egenkapital**

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud samt separate konti for opskrivningshenlæggelse, overførte resultater og andre reserver.

### **Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter**

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (rentecap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes rentecappen til basisværdien på balance-dagen. Årets regulering af basisværdien på rentecappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Rentecappen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af andelsboligforeningens ejendom. Værdien af rentecappen indgår i beregningen af andelsværdien.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

### **Øvrige noter**

#### **Nøgleoplysninger**

De i note 17 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

#### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes forskrifter.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2021	Budget 2022 (ej revideret)	2020
Boligafgift	1.800.000	2.160.000	2.205.000
Smedjen	12.400	15.000	9.650
Gebyr ved salg af andele	5.000	5.000	9.000
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.817.400</b>	<b>2.180.000</b>	<b>2.223.650</b>
Løn - rengøring	-5.250	-10.000	-8.125
Ejendomsskat	-337.358	-338.000	-337.358
Bygningsforsikring	-45.781	-50.000	-45.000
El, vand og varme	-19.313	-30.000	-18.060
Renovation	-58.140	-70.000	-54.546
Snerydning	-34.905	-40.000	-4.910
Øvrige Smedjen m.v.	-8.129	-10.000	-7.361
1 Vedligeholdelse	-118.569	-180.000	-180.199
2 Administrationsomkostninger	-61.833	-57.600	-67.809
Yousee	-78.137	-90.000	-74.647
Årsfest	-15.452	-20.000	0
Omkostninger i alt	-782.867	-895.600	-798.015
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.034.533</b>	<b>1.284.400</b>	<b>1.425.635</b>
Finansielle indtægter	1.292.876	0	488.656
3 Finansielle omkostninger	-573.797	-663.000	-574.318
Finansielle poster netto	719.079	-663.000	-85.662
<b>Årets resultat</b>	<b>1.753.612</b>	<b>621.400</b>	<b>1.339.973</b>
Årets resultat fordeles således:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	300.000	300.000	300.000
Henlagt til bygningsudvalg	120.000	120.000	120.000
Overført til "Andre reserver"	420.000	420.000	420.000
Overført restandel af årets resultat	1.333.612	201.400	919.973
Overført til "Overført resultat"	1.333.612	201.400	919.973
<b>I alt</b>	<b>1.753.612</b>	<b>621.400</b>	<b>1.339.973</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Ejendom	<u>47.872.459</u>	<u>47.872.459</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>47.872.459</u>	<u>47.872.459</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>47.872.459</u></b>	<b><u>47.872.459</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Periodeafgrænsningsposter	<u>19.954</u>	<u>17.581</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>19.954</u>	<u>17.581</u>
5	Værdipapirer	<u>9.784.960</u>	<u>7.969.405</u>
6	Likvide beholdninger	<u>97.106</u>	<u>1.325.186</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>9.902.020</u></b>	<b><u>9.312.172</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>57.774.479</u></b>	<b><u>57.184.631</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>		
7 Andelsindskud	10.572.000	10.572.000
8 Overført resultat	2.296.975	963.363
9 Afdrag på gæld	5.483.614	5.483.614
10 Finansielle aftaler	-3.530.068	-6.108.747
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>14.822.521</u>	<u>10.910.230</u>
11 Henlæggelse, radiatorer	30.000	30.000
12 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	<u>2.942.533</u>	<u>2.627.725</u>
Andre reserver	<u>2.972.533</u>	<u>2.657.725</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>17.795.054</u></b>	<b><u>13.567.955</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
13 Gæld til realkreditinstitutter inkl. finansielle instrumenter	<u>39.753.068</u>	<u>42.331.747</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>39.753.068</u>	<u>42.331.747</u>
Forudbetalt leje	174.000	165.000
14 Anden gæld	<u>52.357</u>	<u>1.119.929</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>226.357</u>	<u>1.284.929</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>39.979.425</u></b>	<b><u>43.616.676</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>57.774.479</u></b>	<b><u>57.184.631</u></b>
<b>15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>16 Eventualforpligtelser</b>		
<b>17 Nøgleoplysninger</b>		
<b>18 Beregning af andelsværdi</b>		



## Noter

---

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>1. Vedligeholdelse</b>		
Vedligeholdelse, bygninger	48.175	65.712
Vedligeholdelse, udvendige arealer (ekstern)	63.031	112.834
Vedligeholdelse, udvendige arealer (eget arbejde)	7.363	1.653
	<u><b>118.569</b></u>	<u><b>180.199</b></u>
<b>2. Administrationsomkostninger</b>		
Udarbejdelse og revision af årsrapport	14.365	18.810
Assistance med bogføring og løn	343	300
Porteføljehonorar mm.	27.411	34.042
Porto og gebyrer m.v.	1.020	278
ABF-kontingent	7.055	6.300
Generalforsamling	9.350	5.506
Bidrag til arrangementer og kurser	45	728
Repræsentation og gaver	2.244	1.845
	<u><b>61.833</b></u>	<u><b>67.809</b></u>
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Prioritetsrenter og bidrag, samt renter m.v. vedr. omlægning	115.914	107.212
Betaling vedrørende renteforsikring	457.848	467.074
Pengeinstitutter	35	32
	<u><b>573.797</b></u>	<u><b>574.318</b></u>
<b>4. Ejendom</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	<u>47.872.459</u>	<u>47.872.459</u>
<b>Anskaffelsessum 31. december 2021</b>	<u><b>47.872.459</b></u>	<u><b>47.872.459</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<u><b>47.872.459</b></u>	<u><b>47.872.459</b></u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2021	<u>68.000.000</u>	<u>68.000.000</u>

## Noter

---

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<b>5. Værdipapirer</b>		
Nordea Bank; Depot 552 - aktier	5.152.595	4.217.131
Nordea Bank; Depot 552 - obligationer	<u>4.632.365</u>	<u>3.752.274</u>
	<b><u>9.784.960</u></b>	<b><u>7.969.405</u></b>
<b>6. Likvide beholdninger</b>		
Nordea Bank - driftskonto	70.896	1.286.127
Nordea Bank - dispostionskonto	23.649	36.408
Nordea Bank - porteføljekonti	<u>2.561</u>	<u>2.651</u>
	<b><u>97.106</u></b>	<b><u>1.325.186</u></b>
<b>7. Andelsindskud</b>		
Andelsindskud 1. januar	<u>10.572.000</u>	<u>10.572.000</u>
	<b><u>10.572.000</u></b>	<b><u>10.572.000</u></b>
<b>8. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	963.363	43.390
Årets overførte overskud eller underskud	<u>1.333.612</u>	<u>919.973</u>
	<b><u>2.296.975</u></b>	<b><u>963.363</u></b>
<b>9. Afdrag på gæld</b>		
Afdrag på gæld 1. januar	<u>5.483.614</u>	<u>5.483.614</u>
	<b><u>5.483.614</u></b>	<b><u>5.483.614</u></b>
<b>10. Finansielle aftaler</b>		
Finansielle aftaler, primo	-6.108.747	-4.706.508
Årets regulering på finansielle aftaler	<u>2.578.679</u>	<u>-1.402.239</u>
	<b><u>-3.530.068</u></b>	<b><u>-6.108.747</u></b>

## Noter

---

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<b>11. Henlæggelse, radiatorer</b>		
Reserveret 1. januar	30.000	30.000
	<u>30.000</u>	<u>30.000</u>
<b>12. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen</b>		
Reserveret 1. januar	2.627.725	2.282.283
Ifølge resultatdisponering	420.000	420.000
Årets regulering	-105.192	-74.558
	<u>2.942.533</u>	<u>2.627.725</u>
<b>13. Gæld til realkreditinstitutter inkl. finansielle instrumenter</b>		
Nordea Kredit, obligationslån med variabel rente	36.223.000	36.223.000
Finansielle aftaler	3.530.068	6.108.747
	<u>39.753.068</u>	<u>42.331.747</u>
<b>14. Anden gæld</b>		
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	70	220
Revisor	16.510	18.655
Skyldige omkostninger	35.777	15.306
Salg af andelsbeviser	0	1.085.748
	<u>52.357</u>	<u>1.119.929</u>

### 15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 36.223.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2021 udgør kr. 47.872.459.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, har andelsboligforeningen udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 2.900.000.

### 16. Eventualforpligtelser

#### **Pantsatte andelsbeviser:**

Der er pantsatte andelsbeviser i andelsboligforeningen.

#### **Finansielle kontrakter m.v:**

Det kan oplyses, at værdien af andelsboligforeningens renteforsikrings-aftale pr. 31. december 2021 er negativ med kr. 3.530.068. Bestyrelsen har oplyst, at det er meningen, at rentecap-aftalen skal fortsætte til udløb, hvor værdien bliver kr. 0. Aftalen har udløb den 30. juni 2039.

Bestyrelsen samt køber og sælger af andelsbeviser, skal være opmærksom på, at værdien af rentecappen ændres løbende.

#### **Øvrige forhold:**

I henhold til vedtægterne har foreningen tegnet bestyrelsesansvarsforsikring incl. underslæbsdækning. Dækningssummer for bestyrelsesansvar er kr. 1.000.000 pr. forsikringsår, dog max. pr. formuetab kr. 500.000. Underslæbsdækning er kr. 300.000 pr. forsikringsår og pr. formuetab.

#### **Fastfrysning af valuarvurdering:**

Der er ikke indhentet en valuarvurdering indhentet før 1. juli 2020.

## Noter

### 17. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Smedebakken anvendes andelsindskuddene 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. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2019	31/12 2020	31/12 2021	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	3.168	3.168	30	3.168
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	3.168	3.168	30	3.168

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes			
		Boligernes areal (BBR)	areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
C3	A) Boligafgiften fordeles i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue jf. § 6, stk. 1 for så vidt angår: 1. udgifter til renter og afdrag på lån, 2. ejendomsskatter og afgifter i forbindelse hermed bortset fra renovation, 3. afgifter for el, vand og vandafledning, 4. varme, 5. forsikringer samt 6. vedligeholdelse og fornyelse B) Den resterende del af boligafgiften fordeles med lige store beløb pr. andelsbolig				

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2001
D2	Ejendommens opførelsesår	2002

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

## Noter

### 17. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Feltnr.	Sæt kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
			<b>Ejendomsværdi (F2)</b>	
			<b>m<sup>2</sup> ultimo året</b>	
			<b>i alt (B6)</b>	
			<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2021 kr.		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	68.000.000		21.465
			<b>Andre reserver (F3)</b>	
			<b>m<sup>2</sup> ultimo året</b>	
			<b>i alt (B6)</b>	
			<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2021 kr.		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.972.533		938
Feltnr.	Forklaring på udregning:	<b>(F3 * 100) / F2 %</b>		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	4		
Feltnr.	Sæt kryds		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"/>
	Forklaring på udregning:	<b>Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12</b>		
		<b>m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</b>		
Feltnr.				<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>
H1	Boligafgift	180.000	* 12 /	3.168
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	0

## Noter

### 17. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Årets resultat		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2021 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	614	423	554
Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		kr. pr. m <sup>2</sup>		
K1	Andelsværdi	11.002		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	9.494		
K3	Teknisk andelsværdi	20.496		
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2021 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	55	57	37
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	55	57	37
Forklaring på udregning:		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100		
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
Feltnr.		%		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	16		
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2021 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	206	0	0

## Noter

---

### 18. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering):

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	14.822.521
Ejendommens offentlige ejendomsvurdering	68.000.000
Ejendommens kostpris	<u>-47.872.459</u>
	34.950.062
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld inkl. rentecap, regnskabsmæssig værdi	39.753.068
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-36.317.904</u>
	38.385.226
Negativ markedsværdi af renteforsikringsaftale	<u>-3.530.068</u>
	<b><u>34.855.158</u></b>
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2021,	
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>10.572.000</u>
Værdi pr. fordelingstal	<b><u>3,2969</u></b>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 18. juni 2021)	<b><u>2,92</u></b>

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Type	Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Type A	6	334.000	2.004.000	1.101.175	6.607.050
Type B	24	357.000	8.568.000	1.177.004	28.248.108
	<b>30</b>	<b>691.000</b>	<b>10.572.000</b>	<b>2.278.179</b>	<b>34.855.158</b>