
Revisionsfirmaet

RATHMANN & MORTENSEN

Godkendt Revisionsanpartsselskab

www.rmrevision.dk

CVR.nr. 27521975

Vejlevej 23 A · 8722 Hedensted

Tlf. 75 89 09 44 · Fax 75 89 99 30

E-mail: kontakt@rmrevision.dk

Andelsboligforeningen Smedetoften II
CVR nr. 29 56 67 04
Smedetoften 1-12 og 14 + 16

8722 Hedensted

Årsrapport for perioden 01.01.2021– 31.12.2021

**Godkendt på andelsboligforeningens
generalforsamling den / 2022**



Kreston er et samarbejde mellem
uafhængige statsautoriserede revisorer

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Bestyrelsens påtegning	1
Revisionspåtegning	2
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen aflægger hermed årsregnskab for 2021 for Andelsboligforeningen Smedetoften II.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser 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 foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021.

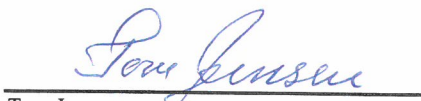
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.


Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Hedensted, den 8. marts 2022


Bestyrelsen:


Jesper Stegmann
Formand


Tove Jensen
Kasserer


Janne Schantz Johnsson


Jens Ole Hyldborg


Jens Schow Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Smedetoften II

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Smedetoften II for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og 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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-

information, 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:

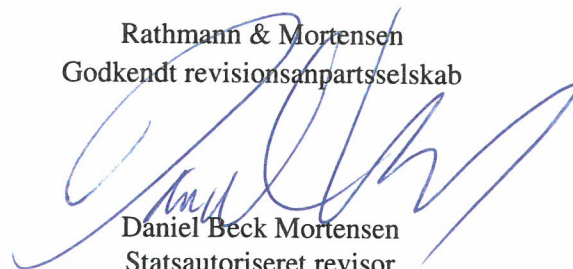
- * Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. 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 andelsboligforeningens 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, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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

revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hedensted, den 8. marts 2022

Rathmann & Mortensen
Godkendt revisionsanpartsselskab



Daniel Beck Mortensen
Statsautoriseret revisor
mne44064

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Smedetoften II er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, 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. 1539 af 16. december 2013, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Resultatopgørelsen:

Indtægtskriterium

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Balancen:

Ejendom

Ejendommen måles til anskaffelsessum med tillæg af senere forbedringer, Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til det beløb, vi forventer at modtage.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til nominel restgæld.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 6 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2021

Note	2021	Budget 2022 (ikke revideret)	2020 t.kr.
Indtægter			
Boligafgift fra andelshavere	974.580	974.580	975
Handelsgebyrer ved salg	0	0	3
	<u>974.580</u>	<u>974.580</u>	<u>978</u>
Omkostninger			
Ejendoms- og forbrugsafgifter			
Ejendomsskat og miljøafgift mv	-37.547	-57.800	-35
Ejendomsforsikring	-20.290	-21.000	-20
Vejlaug bidrag	-20.720	-20.720	-21
Vedligeholdelse	-20.185	-50.000	-169
Anvendt hensættelse	20.185	50.000	169
Vedligeholdelse, hensættelse	-63.000	-63.000	-63
Administration			
Porto og gebyr bank	-1.000	-1.000	-1
Kontorhold	-730	-1.000	0
Telefon	-400	-400	0
Generalforsamling og bestyrelsesmøder	-4.764	-3.000	-2
Honorar til revision	-10.875	-12.000	-11
Kontingent ABF mm	-3.374	-3.100	-3
Telt	-3.323	0	0
Gaver og blomster	-1.323	-2.500	-2
	<u>-167.346</u>	<u>-185.520</u>	<u>-158</u>
Resultat før finansielle poster	807.234	789.060	820
Finansielle poster			
Renteindtægter, pengeinstitut	3.842	3.000	3
Renteudgifter, pengeinstitut	-5.540	-4.500	-3
Renteudgifter Realkredit	-96.776	-100.000	-92
Renter Realkredit, swap	-676.096	-690.000	-681
	<u>-774.570</u>	<u>-791.500</u>	<u>-773</u>
Resultat før hensættelser	32.664	-2.440	47
Årets resultat	32.664	-2.440	47
Forslag til resultatdisponering:			
Hensættelse til vedligeholdelseskonto	0	0	0
Overført til resultat mv.:			
Betalte prioritetsafdrag	0	0	0
Overført restandel af årets resultat	32.664	-2.440	47
Disponeret i alt	32.664	-2.440	47

Balance pr. 31. december 2021

Noter	2021	2020 t.kr.
AKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
1 Ejendommen Smedetoften II	18.532.208	18.532
ANLÆGSAKTIVER I ALT	18.532.208	18.532
Likvide beholdninger		
Kassebeholdning	0	0
Middelfart Sparekasse, driftskonto	193.675	162
Middelfart Sparekasse, vedligeholdelseskonto	545.916	508
Middelfart Sparekasse, garant indskud	100.000	100
Nykredit Bank, erhvervskonto	12.158	12
	851.749	782
Tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	0	0
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	851.749	782
AKTIVER I ALT	19.383.957	19.314

Balance pr. 31. december 2021

Noter		2021	2020 t.kr.
	PASSIVER		
	EGENKAPITAL		
	Andelsindskud	4.637.500	4.638
	Resultat tidligere år	720.284	673
	Årets resultat	<u>32.664</u>	<u>47</u>
		<u>5.390.448</u>	<u>5.358</u>
	HENSATTE FORPLIGTELSE		
	Hensættelse til udvendig vedligeholdelse	<u>223.784</u>	<u>181</u>
		<u>223.784</u>	<u>181</u>
	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
2	Gæld til realkreditinstitut mv.	<u>13.750.000</u>	<u>13.750</u>
		<u>13.750.000</u>	<u>13.750</u>
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
	Forudindbetalt husleje	11.600	17
	Revisionshonorar	<u>8.125</u>	<u>8</u>
		<u>19.725</u>	<u>25</u>
	GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>13.769.725</u>	<u>13.775</u>
	PASSIVER I ALT	<u>19.383.957</u>	<u>19.314</u>

3 Andelenes værdi

4 Eventualforpligtelser

5 Pantsætninger

6 Nøgleoplysningsskema

Noter	2021	2020 t.kr.
1 Ejendommen Smedetoften II		
Anskaffelsessum	18.532.208	18.532
Regulering til ejendomsværdi	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>18.532.208</u>	<u>18.532</u>
Seneste offentlige vurdering	18.700.000	
2 Gæld til realkreditinstitut mv.		
Nykredit	<u>13.750.000</u>	<u>13.750</u>
	<u>13.750.000</u>	<u>13.750</u>
Restgæld (kursværdi)	13.830.713	

3 Andelenes værdi

Den 31. december 2021

Egenkapital den 31. december 2021	5.390.448
Dette svarer for den enkelte andel til kurs på	116,236%

Bestyrelsen foreslår, at kursen 116,236 anvendes ved salg af andele frem til næste ordinære generalforsamling.

	<u>Indskud</u>	<u>Værdi pr. andel</u>		
		<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
14 boliger	331.250	385.032	382.700	379.354

4 Eventualforpligtelser

Bestyrelsen har indgået renteswap aftale med Nykredit frem til 2038. Forpligtigelsen udgør pr 31.12.2021 kr. 9.266.361, såfremt foreningen ønsker at udtræde af renteswappen.

5 Pantsætninger

Gæld til realkreditinstitut er sikret ved pant i grunde og bygninger. Pantsætningens samlede omfang er nominelt 13.750.000 kr. De pantsatte aktivers samlede regnskabsmæssige værdi er 18.532.208 kr.

Jvf vedtægternes § 31 stk 5 skal det oplyses, at der er tegnet forsikring for bestyrelsesansvar på kr. 1.000.000 for formuetab pr forsikringsår

NØGLEOPLYSNINGSSKEMA FOR ANDELSBOLIGFORENING

DETTE SKAL DU VÆRE OPMÆRKSOM PÅ, NÅR DU BRUGER SKEMAET

Oplysningerne i skemaet er opgjort pr.	31. december 2021
[Generel vejledning om brug af nøgleoplysningskemaet indgår i skema på Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikters hjemmeside].	

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.	31. december 2021
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.	31. december 2021
Seneste regnskabsperiode –	1/1 - 31/12-2021

A1	Navn	Andelsboligforeningen Smedetoften II
A2	Adresse	Andelsboligforeningen Smedetoften II, 8722 Hedensted
A3	CVR-nr.	29 56 67 04

		31.12.21		31.12.20	31.12.19
		Antal	BBR Areal, m2	BBR Areal, m2	BBR Areal, m2
B1	Andelsboliger	14	1359	1359	1359
B2	Erhvervsandele				
B3	Boliglejemål				
B4	Erhvervslejemål				
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.				
B6	I ALT	14	1359	1359	1359

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal anden kilde	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?		X		
C3	Hvis andet, beskriv fordelingen her: tillæg vedr forsikring v/udestue				

D1	Foreningens stiftelsesår	2003
D2	Ejendommens opførselsår	2004

		Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		X
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	X		

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.21 Kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2)
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	18.532.208	13.637

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.21 Kr.	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	752.948	554,05

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	4

	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 m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

	Forklaring på udregning	(Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balance-dagen (B1))			Kr. pr. m2
H1	Boligaft	81.215	X 12	/ 1.359	717,13
H2	Erhvervslejeindtægter	0	X 12	/ 1.359	0
H3	Boliglejeindtægter	0	X 12	/ 1.359	0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2019 kr. pr. m2	2020 kr. pr. m2	2021 kr. pr. m2
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m2 de sidste tre år	6	34	24

		Kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	13.637	Andelsværdi på balancedagen (note 1) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	9.505	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3	Teknisk andelsværdi	23.142	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2019 kr. pr. m2	2020 kr. pr. m2	2021 kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	20	125	15
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	46	46	46
M3	Vedligeholdelse i alt	66	171	61

	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 %		
		2019 kr. pr. m2	2020 kr. pr. m2	2021 kr. pr. m2
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			26%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2019 kr. pr. m2	2020 kr. pr. m2	2021 kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	0	0	0