



**ANDELSBOLIGFORENINGEN  
SOLBJERG**

**KORRIGERET BEREGNING AF ANDELSKRONEN  
2021**

**København:** Indiakaj 6, st. • DK-2100 København Ø

**Amager:** Raffinaderivej 8 • DK-2300 København S.

Tlf.: 33 15 27 27 • E-mail: [tt@ttrevision.dk](mailto:tt@ttrevision.dk) • [www.ttrevision.dk](http://www.ttrevision.dk)

Medlem af Kreston Danmark og Kreston International

## LEDELSESPÅTEGNING

Som følge af udarbejdet valuarvurdering er der foretaget en korrigeret beregning af andelskronen. Nærværende beregning af andelskronen erstatter således den foretagne beregning i andelsboligforeningens årsregnskab for 2020, som vedtaget på den ordinære generalforsamling 24. juni 2021.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke foreningens finansielle stilling, og dermed andelskronens beregning. Vi har gennemgået foreningens regnskabsbalance pr. 30. juni 2021. Balancen viser, at foreningens egenkapital ikke er forringet væsentligt i forhold til 31. december 2020.

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt den korrigerede beregning af andelskronen pr. 30. juni 2021 for Andelsboligforeningen Solbjerg.

Beregningen indstilles til generalforsamlingens godkendelse således, at denne erstatter beregningen i årsrapporten 2020 og vedtagelse af andelskronen på den ordinære generalforsamling pr. 24. juni 2021.

København, den 6. september 2021

I bestyrelsen:

Flemming Lübbers  
Formand

Jacek Stupak Møller

Amanda Walldorff

Frank Staalkjær

Jacob Rohde

## Den uafhængige revisors reviewerklæring

### Til bestyrelsen i Andelsboligforeningen Solbjerg

Vi har opstillet beregning af andelskronen for perioden 1. januar – 30. juni 2021 på grundlag af foreningens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt. Beregningen er foretaget med udgangspunkt i en valuarvurdering der er indhentet efter foreningens ordinære generalforsamling i juni 2021. Beregningen udarbejdes efter Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Perioderegnskabet omfatter resultatopgørelse og balance.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere andelskroneberegningen i henhold til Lov om Andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorers Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Beregningen af andelskronen samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af beregning af andelskronen, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille beregningen af andelskronen. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt beregningen af andelskronen er udarbejdet i overensstemmelse med Lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber.

København, den 6. september 2021

### TT Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 29 16 85 04

Torben Peter Madsen  
statsautoriseret revisor

Thøger Rude Andersen  
registreret revisor

## I HENHOLD TIL LOV OM ANDELSBOLIGFORENINGER OG ANDRE BOLIGFÆLLESSKABER KAN FORENINGENS FORMUE OPGØRES SÅLEDES:

Valuarvurderingen er foretaget af Gottlieb + Partners A/S, Per-Henrik Schultz-Jensen, og er dateret den 12. august 2021.

Bestyrelsen har med henvisning til vedtægterne følgende forslag til korrigeret opgørelse af den maksimalt tilladte pris på foreningens andele under hensyntagen til, at der henlægges kr. 7.100.000 af den indhentede valuarvurdering således, at de samlede henlæggelser til senere vedligeholdelse og værdiforringelse af ejendommen herefter udgør kr. 12.750.000.

### Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 5 og § 13:

		<b>KR.</b>
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		235.029.767
<i>Korrektioner i henhold til andelsboligloven:</i>		
Ejendommens indregning i andelsværdiberegningen	255.000.000	
Beregnet etableringsværdi af solgte taglejligheder i forbindelse med udskiftning af taget betalt af nye andelshavere	-29.568.527	
	<b>225.431.473</b>	
Bogført værdi af ejendom pr. 30. juni 2021	-255.504.929	<b>-30.073.456</b>
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	12.507.694	
Prioritetsgæld, regulering til obligationsrestgæld til kursværdi	-12.051.060	456.634
		<b>205.412.945</b>
<b>Fordeling på stue- 2.sal samt 3. sal:</b>		
Andelskrone pr. m2	205.412.945	
	<u>12.021</u>	
<b>Stue-2.sal</b>	9.701	165.769.152
<b>3. sal</b>	2.320	39.643.793
<b>I alt</b>	<b>12.021</b>	<b>205.412.945</b>

### Stue-2. sal:

Maksimal andelsværdi pr. 30. juni 2021 pr. 100 kr. andelskapital =	<u>165.769.152</u>	<b>52.423,92</b>
	316.209	

---

Bestyrelsen foreslår andelskronen værdi fastsat til	<b>52.423,92</b>
Andelskrone vedtaget på foreningens generalforsamling 24. juni 2021	37.513,93
<b>Taglejligheder: (andelsbeviser uden påført andelskapital):</b>	
<b>Værdi pr. m2 taglejlighed, ekskl. etableringsværdi og forbedringer</b>	
	<u>39.643.793</u>
	2.320
	<b>17.087,84</b>
Andelskrone taglejligheder vedtaget på foreningens generalforsamling 24. juni 2021	12.227,86

**Vedtages den foreslåede andelsværdi, kan foreningen ikke efterfølgende anvende en fastholdt vurdering.**

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Flemming Lübbers

Som Bestyrelsesformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-917078865107  
Tidspunkt for underskrift: 13-09-2021 kl.: 23:04:24  
Underskrevet med NemID

## Frank Staalkjær

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-674408211139  
Tidspunkt for underskrift: 14-09-2021 kl.: 06:36:09  
Underskrevet med NemID

## Jacek Møller

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-684673510036  
Tidspunkt for underskrift: 14-09-2021 kl.: 09:51:09  
Underskrevet med NemID

## Amanda Walldorf Hansen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-285511356362  
Tidspunkt for underskrift: 14-09-2021 kl.: 06:02:04  
Underskrevet med NemID

## Jacob Lottrup Halkjær Rhode

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-282817211311  
Tidspunkt for underskrift: 14-09-2021 kl.: 08:45:07  
Underskrevet med NemID

## Torben Peter Madsen

Som Statsautoriseret revisor NEM ID  
På vegne af TT Revision  
RID: 1232357913650  
Tidspunkt for underskrift: 14-09-2021 kl.: 10:29:42  
Underskrevet med NemID

## Thøger Rude Andersen

Som Registreret revisor NEM ID  
På vegne af TT Revision  
RID: 81537127  
Tidspunkt for underskrift: 14-09-2021 kl.: 11:40:43  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: cfecddfcgXT243230548