

## Andelsboligforeningen Glasvej-Frederiksborgvej

### Genberegning af andelsværdi med udgangspunkt

### i ejendommens handelsværdi pr. 30. juni 2020 ifølge valuarvurdering

Ejendommens kontantværdi er ifølge den offentlige almindelige vurdering ved årsomvurdering pr. 1. oktober 2019 ansat til 50.000.000 kr. med tillæg af forbedringsarbejder (altaner på ejendommen i alt kr. 5.731.394), som er afholdt efter den sidste egentlige vurdering pr. 1. oktober 2012.

Ifølge vurderingsrapport af 30. juni 2020 udarbejdet af ejendomsmægler og valuar Joanna Niesiolowska, fra Danbolig, er ejendommens markedsværdi (handelsværdi) pr. 30. juni 2020 fastsat til 99.050.000 kr., baseret på en rentefod på 3,55 pct. p.a. (DCF-model).

Med udgangspunkt i ejendommens handelsværdi pr. 30. juni 2020 kr. 99.050.000 jf. valuarvurdering af 30. juni 2020, kan andelsværdien beregnes således:

Egenkapital jf. årsrapport pr. 30. juni 2020		51.122.191
Heraf generalforsamlingsbestemte reserver		-1.053.979
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		50.068.212
Kursregulering af prioritetsgæld pr. 31. januar 2020		-9.580
		<b>50.058.632</b>
Ejendommens offentlige vurdering pr. 1. oktober 2019		
tillagt forbedringsandel altaner	-55.731.394	
Ejendommens handelsværdi pr. 30. juni 2020 jf. valuarvurdering af 30. juni 2020	99.050.000	43.318.606
		<b>93.377.238</b>
Bestyrelsens forslag til reserve til imødegåelse af værdiforringelse: Yderligere reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendomme		-39.318.338
<b>Reguleret andelsværdi</b>		<b>54.058.900</b>

Andelsværdien, beregnet i henhold til lov om andelsboligforeninger § 5 stk. 2 litra B (ejendommen medtaget til valuarvurdering), udgør i alt kr. 54.058.900 for foreningen som helhed, til fordeling pr. fordelingstal / areal, beregnet således:

$$\frac{\text{Reguleret egenkapital}}{\text{Areal BBR}} = \frac{54.058.900}{5.326,00} = \text{pr. fordelingstal / areal} \quad \underline{\underline{10.150,00}}$$

Andelsværdi kr. 10.150 pr. fordelingstal / areal svarer til en stigning på cirka 750 (751,08) kr. pr. m<sup>2</sup>, i forhold til den i årsrapport for 2019/20 beregnede andelsværdi kr. 9.398,92 pr. fordelingstal / areal.

Beregningen er udarbejdet, da bestyrelsen på ordinær generalforsamling vil stille forslag om at overgå til valuarvurdering.

Ved opgørelsen er der ikke taget hensyn til driftsresultatet efter den 30. juni 2020, samt eventuelle kursændringer på prioritetsgælden efter den 30. juni 2020.

Bestyrelsen gør opmærksom på, at ovennævnte valuarvurdering er indhentet før 1. juli 2020 og således omfattet af §5 stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af valuarvurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.

*Bedraget og  
gældende fra ex. gjf  
30/10-20*

I denne opgørelse er indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på kr. 39.318.338, reserve til vedligeholdelse af ejendommen på kr. 1.024.599 og reserve til festlokale kr. 29.380, i alt kr. 40.372.317

## *Den uafhængige revisors erklæring om review af opgørelsen af genberegning af andelsværdi*

Til bestyrelsen i Andelsboligforeningen Glasvej-Frederiksborgvej

### ***Indledning***

Vi har udført review af opgørelsen af genberegning af andelsværdi pr. 30. juni 2020.

Genberegningen er udført med udgangspunkt i ejendommens handelsværdi pr. 30. juni 2020 99.050.000 kr., jf. vurderingsrapport af 30. juni 2020, udarbejdet af ejendomsmægler og valuar Joanna Niesiolowska fra Danbolig, samt genberegning af andelsværdi med udgangspunkt i ejendommens handelsværdi pr. 30. juni kr. 99.050.000, udvisende en samlet andelsværdi til fordeling på kr. 54.058.900.

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde en opgørelse af genberegning af andelsværdien i overensstemmelse med lov om andelsboligforeninger § 5 og foreningens vedtægter. Vores ansvar er på grundlag af vores review, at udtrykke en konklusion om opgørelsen af genberegning af andelsværdien.

### ***Det udførte review***

Vi har udført vores review i overensstemmelse med ISRE 2410 DK, som finder anvendelse ved review af andre historiske finansielle oplysninger udført af selskabets uafhængige revisor og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Et review af opgørelsen af genberegning af andelsværdi omfatter forespørgsler til primært personer med ansvar for økonomi og regnskabsafleggelse, samt udførelse af analytiske handlinger og andre reviewhandling. Omfanget af et review er betydeligt mindre end revision udført i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning og giver derfor ikke sikkerhed for, at vi bliver bekendt med alle betydelige forhold, som kunne afdækkes ved en revision. Vi har ikke udført revision og udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om opgørelsen af genberegning af andelsværdi.

### ***Konklusion***

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at opgørelsen af genberegning af andelsværdi på i alt kr. 54.058.900 ikke er i overensstemmelse med lov om andelsboligforeninger § 5 og foreningens vedtægter.

København, den 9. september 2020

**GLB REVISION**

**Statsautoriserede Revisorer A/S**

CVR-nr. 30 82 19 63

Allan Østergaard Jørgensen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 24622