

# Andelsboligforeningen

## Solholm

Dalgas Boulevard 9-13, Joakim Larsens Vej 11-17,  
Glahns Allé 33-37 og General Bahnsons Vej 14-18  
2000 Frederiksberg  
CVR-nr. 79 36 42 15

## Årsrapport for 2021

36. regnskabsår

### Administrator:

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S  
Store Kongensgade 24 B  
1264 København K

Tlf.: +45 33 13 78 00

## Indholdsfortegnelse

	<b>side</b>
<b>Oplysninger og påtegninger</b>	
Foreningsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Administratørerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Andelsværdiberegning	21
Anvendt regnskabspraksis	25
<b>Bilag</b>	
Centrale økonomiske nøgleoplysninger	

## Foreningsoplysninger

### Andelsboligforeningen Solholm

#### Beliggende

Dalgas Boulevard 9-13, Joakim Larsens Vej 11-17,  
Glahns Allé 33-37 og General Bahnsons Vej 14-18

2000 Frederiksberg

CVR-nr. 79 36 42 15

Matr. nr. 27 DZ, Frederiksberg

#### Bestyrelse

Jacob Bjerregaard, formand

Otto Tingleff

Philip Sebastian Pedersen

Carsten Lindsten

Nina Björnsson

#### Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Store Kongensgade 24 B

1264 København K

Tlf.: +45 33 13 78 00

#### Revision

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ringager 4C, 2. th.

2605 Brøndby

Tlf.: +45 38 28 42 84

Godkendt på foreningens generalforsamling, den

/

2022

**Dirigent:**

---

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Andelsboligforeningen Solholm.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og 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.

Foreningen har valgt at præsentere alternativ beregning som forslag til beregning af andelsværdi, jf. note 20. Den første beregning med valuarvurderingen fra 2019, som er udarbejdet den 15. januar 2020 (fastfrosset værdi). Den anden beregning med den seneste valuarvurdering pr. 31. december 2021.

Valuarvurderingen fra 2019 er indhentet før 1. juli 2020 og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan anvendes ved værdiansættelsen af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3. Vurderingen kan fastholdes på ubestemt tid, dog kun indtil foreningen senere vælger en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdien.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 14. marts 2022

### Bestyrelsen:

\_\_\_\_\_  
Jacob Bjerregaard, formand

\_\_\_\_\_  
Otto Tingleff

\_\_\_\_\_  
Philip Sebastian Pedersen

\_\_\_\_\_  
Carsten Lindsten

\_\_\_\_\_  
Nina Björnsson

### Administratoreklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 31. december. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

København, den 14. marts 2022

### Administrator

\_\_\_\_\_  
Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Solholm

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Solholm for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven 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, andelsboligforeningsloven 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinier for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere 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 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, andelsboligforeningsloven 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 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 andelsboligforeningen, at indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

### 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. Fejlinformation 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 en indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

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

Brøndby, den 14. marts 2022

**ALBJERG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 38 28 79

Tommy Nørskov  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 10061

## Resultatopgørelse for 2021

		Realiseret 2021	Budget 2021 (ej revideret)	Realiseret 2020
	note	kr.	kr.	kr.
<b>Indtægter</b>				
Boligafgift		5.777.588	5.746.335	5.723.034
Lejeindtægter	1	273.273	304.777	312.073
Synshonorar og gebyr ved salg		31.000		25.200
Diverse		16.989	15.000	2.645
<b>Indtægter i alt</b>		<u>6.098.850</u>	<u>6.066.112</u>	<u>6.062.952</u>
<b>Omkostninger</b>				
Ejendoms- og forbrugsomkostninger	2	1.589.756	1.637.680	1.550.493
Renholdelse og udenomarealer	3	595.461	590.000	534.901
Vedligeholdelse, løbende	4	538.631	800.000	640.375
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	5	4.214.940	5.250.000	20.937
Administrationsomkostninger	6	425.972	482.068	416.729
Indvendig vedligeholdelse for lejere	15	9.476	12.696	12.420
Afskrivninger inventar mv.	10	0	0	5.451
<b>Omkostninger i alt</b>		<u>7.374.236</u>	<u>8.772.444</u>	<u>3.181.306</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<u>-1.275.386</u>	<u>-2.706.332</u>	<u>2.881.646</u>
Finansielle indtægter	7	0	0	0
Finansielle omkostninger	8	1.625.417	1.017.839	2.325.845
<b>Finansielle poster, netto</b>		<u>1.625.417</u>	<u>1.017.839</u>	<u>2.325.845</u>
<b>Resultat før skat</b>		-2.900.803	-3.724.171	555.801
Skat af årets resultat		0	0	0
<b>Årets resultat</b>		<u>-2.900.803</u>	<u>-3.724.171</u>	<u>555.801</u>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom		0	0	0
Anvendt fra reserve, vedligeholdelse af ejendom		-4.000.000	-5.200.000	0
Overført til/fra reserve, Grundejernes Investeringsfond		-20.144	0	29.680
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		1.119.341	1.475.829	526.121
		<u>-2.900.803</u>	<u>-3.724.171</u>	<u>555.801</u>
<b>Likviditetsresultat</b>				
Årets resultat		-2.900.803	-3.724.171	555.801
Kurstab ved indfrielse af kontantlån, låneomlægning		536.229	0	0
Betalte prioritetsafdrag		-1.173.217	-1.173.217	0
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar		0	0	5.451
<b>Likviditetsresultat i alt</b>		<u>-3.537.791</u>	<u>-4.897.388</u>	<u>561.252</u>



**Balance**  
**pr. 31. december**

	<b>note</b>	<b>2021</b> <b>kr.</b>
<b>Aktiver</b>		
Ejendommen, Matr. nr. 27 DZ Frederiksberg	9	320.000.000
Inventar, driftsmateriel mv.	10	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>320.000.000</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>320.000.000</u>
Antenneregnskab	16	9.813
Periodeafgrænsningsposter (forudbetalte omkostninger)		104.622
Øvrige tilgodehavender		<u>2.191</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>116.626</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	11	<u>8.425.768</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>8.542.394</u>
<b>Aktiver</b>		<u>328.542.394</u>

**Balance**

pr. 31. december

		2021	2020
<b>Passiver</b>			
Andelsindskud		4.164.000	4.137.000
Reserve for opskrivning af ejendommen		267.347.123	261.847.123
Overført resultat mv.		<u>-21.579.775</u>	<u>-29.353.831</u>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>		<u>249.931.348</u>	<u>236.630.292</u>
<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>			
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		1.436.907	1.436.907
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen		5.568.050	9.568.050
Reserve for Grundejernes Investeringsfond (bunden)		<u>68.826</u>	<u>88.970</u>
<b>Andre reserver</b>		<u>7.073.783</u>	<u>11.093.927</u>
<b>Egenkapital</b>		<u>257.005.131</u>	<u>247.724.219</u>
Indvendig vedligeholdelse for lejere	15	<u>25.881</u>	<u>59.634</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<u>25.881</u>	<u>59.634</u>
Prioritetsgæld	12	68.291.231	39.354.450
Renteswap, basisværdi	13	<u>0</u>	<u>36.047.253</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<u>68.291.231</u>	<u>75.401.703</u>
Prioritetsgæld	12	1.367.670	0
Mellemregning, andelshavere, overdragelser af andele		205.128	202.289
Forudbetalt boligafgift mv.		22.358	18.467
Deposita og kontraktlig forudbetalt leje		75.155	73.260
Varmeregnskab	14	331.175	344.253
Antenneregnskab	16	0	5.230
Øvrig gæld	17	<u>1.218.665</u>	<u>258.398</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>3.220.151</u>	<u>901.897</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<u>71.537.263</u>	<u>76.363.234</u>
<b>Passiver</b>		<u>328.542.394</u>	<u>324.087.453</u>
<b>Eventualaktiver og -forpligtelser</b>	18		
<b>Nøgleoplysninger</b>	19		
<b>Beregning af andelsværdi</b>	20		

## Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2021

	2021 kr.	2020 kr.
<b>Andelsindskud</b>		
Saldo pr. 1. januar	4.137.000	4.137.000
Tilgang nye andele, bolig 94	<u>27.000</u>	<u>0</u>
	<u><b>4.164.000</b></u>	<u><b>4.137.000</b></u>
<b>Reserve for opskrivning af ejendom</b>		
Reserve for opskrivning af ejendom primo	261.847.123	248.341.672
Årets opskrivning	5.500.000	13.505.451
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><b>267.347.123</b></u>	<u><b>261.847.123</b></u>
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat m.v., primo	-29.353.831	-29.348.380
Tillægsværdi nye andele	1.356.383	0
Ændring i basisværdi, renteswap	0	-2.048.301
Ændring i kursværdi, prioritetsgæld	5.298.332	-241.450
Overført til andre reserver (værdiforringelse)	0	1.758.179
Rest af årets resultat	<u>1.119.341</u>	<u>526.121</u>
	<u><b>-21.579.775</b></u>	<u><b>-29.353.831</b></u>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<u><b>249.931.348</b></u>	<u><b>236.630.292</b></u>
<b>Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom</b>		
Reserve, primo	1.436.907	3.195.086
Overført til/fra "Overført resultat"	0	-1.758.179
Anvendt i året	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><b>1.436.907</b></u>	<u><b>1.436.907</b></u>
<b>Reserve for vedligeholdelse af ejendom</b>		
Reserve, primo	9.568.050	9.568.050
Overført til/fra "Overført resultat"	0	0
Reserveret i året	0	0
Anvendt i året	<u>-4.000.000</u>	<u>0</u>
	<u><b>5.568.050</b></u>	<u><b>9.568.050</b></u>
<b>Reserve for Grundejernes Investeringsforening (bunden)</b>		
Reserve, primo	88.970	58.990
Reserveret i året (indbetaling + renter)	0	29.980
Anvendt i året	<u>-20.144</u>	<u>0</u>
	<u><b>68.826</b></u>	<u><b>88.970</b></u>
<b>Andre reserver</b>	<u><b>7.073.783</b></u>	<u><b>11.093.927</b></u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>257.005.131</b></u>	<u><b>247.724.219</b></u>

## Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2021	Budget 2021 (ej revideret)	Realiseret 2020
	kr.	kr.	kr.
<b>Note 1. Lejeindtægter</b>			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	102.210		
Lejeindtægter, erhvervslejemål	107.558		
Leje, loftsrum	11.767		
Leje, kælder	51.738		
	<u>273.273</u>		
<b>Note 2. Ejendoms- og forbrugsomkostninger</b>			
Ejendomsskatter	562.916	562.916	529.058
Forsikringer	172.824	178.240	171.688
Elevatortilsyn	75.770	75.770	72.162
Vand	345.777	375.000	375.111
Renovation	270.752	270.754	251.240
El	161.717	175.000	151.234
	<u>1.589.756</u>	<u>1.637.680</u>	<u>1.550.493</u>
<b>Forbrug de sidste 5 år:</b>			
	<b>Vand m3</b>	<b>El kwh</b>	
<b>2021</b>	7.942	69.664	
<b>2020</b>	8.345	71.389	
<b>2019</b>	8.617	84.027	
<b>2018</b>	7.990	69.703	
<b>2017</b>	9.660	75.513	
<b>Note 3. Renholdelse og udenomarealer</b>			
Vicevært løn mv.	450.579		449.627
Telefon	2.217		2.192
Viceværtsservice og vinduespolering	116.966		61.111
Rengøringsartikler	5.604		1.084
Forbrugsafgift tomgang	4.623		0
Have- og gårdanlæg	13.312		19.167
Diverse	2.160		1.720
	<u>595.461</u>		<u>534.901</u>

## Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	<b>Realiseret 2021</b>	<b>Budget 2021</b> (ej revideret)	<b>Realiseret 2020</b>
	kr.	kr.	kr.
<b>Note 4. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Maler	380		
Elevatorer	32.494		
Diverse småanskaffelser mv.	2.787		
Murer	13.428		
Snedker og tømrer	11.250		
Reparation af port	18.062		
VVS / blikkenslager	143.929		
Blødgøringsanlæg	12.510		
Kloakarbejde	4.696		
Faldstammer og stigestreng	47.499		
Varmeanlæg	47.459		
Elektriker	129.297		
Køb af fejmaskine	27.500		
Reparation og vedligeholdelse af vaskeri	44.716		
Låse og nøgler	2.624		
Budgetteret i øvrigt	<u>0</u>		
	<u>538.631</u>		
<b>Note 5. Vedligeholdelse, genopretning og reovering</b>			
Facaderenovering, forundersøgelse, udbud mv.	6.563		
Facaderenovering, igangværende	<u>4.208.377</u>		
	<u>4.214.940</u>		

## Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2021	Budget 2021 (ej revideret)	Realiseret 2020
	kr.	kr.	kr.
<b>Note 6. Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	203.568		203.162
Øvrige administrationsomkostninger	3.000		3.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	47.500		47.500
Valuarvurdering	13.125		13.125
Advokatomkostninger	0		7.000
Rådgivning, energitilskudsansøgning	25.625		11.250
Varmeregnskabshonorar	30.849		29.521
Gebyrer mv.	17.718		17.293
Porto, kontorartikler, internet mv.	21.635		17.952
Generalforsamlinger og møder	41.542		38.692
Abonnementer, ABF	14.691		14.328
Leje tomgang og forbrugsafgifter	6.719		13.906
Udgiftsført saldo antenneregnskab jf. note 16	<u>0</u>		<u>0</u>
	<u>425.972</u>		<u>416.729</u>
<b>Note 7. Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter, bank	<u>0</u>		<u>0</u>
	<u>0</u>		<u>0</u>
<b>Note 8. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	868.807		109.544
Betaling vedrørende renteswap	<u>121.703</u>		<u>2.170.824</u>
	990.510		2.280.368
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	536.229		0
Renteomkostninger bank	<u>98.678</u>		<u>45.477</u>
	<u>1.625.417</u>		<u>2.325.845</u>

## Noter til balancen

	2021	2020
	kr.	kr.
<b>Note 9. Ejendommen, Matr. nr. 27 DZ Frederiksberg</b>		
Kostpris 1. januar	52.652.877	52.652.877
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris 31. december</b>	<u>52.652.877</u>	<u>52.652.877</u>
<b>Opskrivninger 1. januar</b>	261.847.123	248.341.672
Årets opskrivning	5.500.000	13.505.451
Tilbageført opskrivning	0	0
<b>Opskrivninger 31. december</b>	<u>267.347.123</u>	<u>261.847.123</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><b>320.000.000</b></u>	<u><b>314.500.000</b></u>
Seneste offentlige vurdering pr. 1/10 2021	<u>227.000.000</u>	<u>227.000.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2021 i henhold til vurdering af 24. januar 2022 af ejendomsmægler MDE og valuar Erik Jacobsen fra Valuarvurderinger.dk.

Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 320.000.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,25 % inkl. Inflation (3,25 + 2,00).

### Opsummering af væsentlige forudsætninger i valuarvurderingen:

Ejendommens værdi er beregnet på grundlag af en række forudsætninger om ejendommens økonomi og markedsdata. De væsentligste forudsætninger er gengivet nedenfor:

Budgetperiode	10	år
OMK-leje pr. m2	690	kr./m2
Merlejeindtægt v/modernisering	910	kr./m2

### Opsummering af følsomhedsberegning i valuarvurderingen:

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,50 %, så vil ejendommens dagsværdi falde med kr. 51.182.000.

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samsundøkonomiens generelle udvikling.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 52.652.877.

	2021	2020
	kr.	kr.
<b>Note 10. Inventar, driftsmateriel mv.</b>		
<b>Inventar består af vaskemaskiner, tørretumblere, stryggerulle mv.</b>		
Kostpris 1. januar	1.658.123	1.658.123
Årets tilgang	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<u>1.658.123</u>	<u>1.658.123</u>
Akkumulerede afskrivninger 1. januar	1.658.123	1.652.672
Afskrivning indeværende år	<u>0</u>	<u>5.451</u>
<b>Akkumulerede afskrivninger 31. december</b>	<u>1.658.123</u>	<u>1.658.123</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>
Forventet levetid, år	<u>5-10</u>	<u>5-10</u>
 <b>Note 11. Likvide beholdninger</b>		
Nykredit Bank, Erhvervskonto	0	
Nykredit Bank, IndlånPlus	<u>0</u>	
<b>Likvide midler reserveret til renoveringsprojekter</b>	<u>0</u>	
Nordea Bank	8.341.788	
Danske Bank, erhvervs giro	13.614	
Grundejernes Investeringsfond (bunden)	68.826	
Kassebeholdning, vicevært	<u>1.540</u>	
<b>Øvrige likvide midler</b>	<u>8.425.768</u>	
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u><u>8.425.768</u></u>	



## Noter til balancen, fortsat

### Note 12. Prioritetsgæld

	Renter og bidrag kr.	Afdrag i året kr.	Kursværdi kr.	2021 kr.	2020 kr.
Nykredit Realkredit - indfriet 21-1-2021	36.039	0	0	0	14.935.000
Nykredit Realkredit - indfriet 21-1-2021	63.873	0	0	0	24.178.000
Nordea Kredit	421.219	1.173.217	41.326.998	44.226.783	0
Nordea Kredit	347.676	0	28.331.903	30.489.000	0
<i>Pantebrevsrestgæld</i>				74.715.783	39.113.000
Kursregulering af prioritetsgæld				-5.056.882	241.450
	<u>868.807</u>	<u>1.173.217</u>	<u>69.658.901</u>	<u>69.658.901</u>	<u>39.354.450</u>

#### Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år)	1.367.670	0
Lang del af gæld (mere end 1 år)	68.291.231	39.354.450
	<u>69.658.901</u>	<u>39.354.450</u>
Restgæld efter 5 år,	<u>67.771.808</u>	<u>39.113.000</u>

#### Informationer om indregnede lån:

Nordea Kredit A/S, kontantlån Hovedstol kr. 45.400.000. Pålydende rente 0,5 % p.a. konvertibelt.

Effektiv rentesats 0,764207 % p.a. Restløbetid 29 år. Næste års afdrag udgør kr. 1.367.670.

Nordea Kredit, obligationslån: Hovedstol kr. 30.489.000. Renten 1% , konvertibelt.

Restløbetid 29 år. Næste års afdrag udgør kr. 0.

	2021 kr.	2020 kr.
<b>Note 13. Renteswap, basisværdi</b>		
Rentesikringsaftale (negativ) indfriet	0	11.383.763
Rentesikringsaftale (negativ) indfriet	<u>0</u>	<u>24.663.490</u>
<b>Renteswap i alt</b>	<u>0</u>	<u>36.047.253</u>

#### Specifikation af renteswap i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år), lineært fordelt	0	0
Lang del af gæld (mere end 1 år)	<u>0</u>	<u>36.047.253</u>
	<u>0</u>	<u>36.047.253</u>

#### Informationer om renteswap:

Swapaftalerne er begge nedlukket den 21. januar 2021. Samtidig blev der foretaget en ny finansiering med to nye lån.

## Noter til balancen - fortsat

	2021 kr.	2020 kr.
<b>Note 14. Varmeregnskab</b>		
Indbetalt a conto (ny periode)	676.581	
Varmeomkostning (ny periode)	-345.406	
Varmeregnskabsår, afsluttet	<u>0</u>	
	<b><u>331.175</u></b>	
<b>Note 15. Indvendig vedligeholdelse for lejere</b>		
Saldo 1. januar	59.634	
Hensat i året	<u>9.476</u>	
	69.110	
Opløst ved salg nr. 94	-43.229	
Anvendt	<u>0</u>	
<b>Saldo 31. december</b>	<b><u>25.881</u></b>	
<b>Note 16. Antenneregnskab</b>		
Saldo 1. januar	5.230	
Opkrævet	407.281	
Signallevering mv.	-422.324	
Saldo driftsført	<u>0</u>	
<b>Saldo 31. december</b>	<b><u>-9.813</u></b>	
<b>Note 17. Øvrig gæld</b>		
Skyldig A-skat mv.	33.421	
Skyldige feriepenge	32.246	
Revision og regnskabsmæssig assistance, afsat	47.500	
Mellemværende administrator	30.100	
Skyldig henlæggelse Grundejernes Investeringsfond	0	
Håndværkere mv. (facaderenovering)	<u>1.075.398</u>	
	<b><u>1.218.665</u></b>	

## **Noter til balancen - fortsat**

### **Note 18. Eventualaktiver og -forpligtelser**

#### **Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 75.889.000 er der stillet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 320.000.000.

#### **Hæftelsesforhold**

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

#### **Afgivne garantier**

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

#### **Ejendomsavancebeskatning**

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning (bolig eller erhverv) til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået til andele efter 18. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejemål. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.

Foreningen udlejer fortsat 2 lejligheder og 1 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

## Øvrige noter til årsregnskabet

### Note 19. Nøgleoplysninger

Felt nr.	Boligtype	31/12	31/12	31/12
		2019	2020	2021
		BBR Areal	BBR Areal	Antal
		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	stk.
B1	Andelsboliger	12.145	12.145	125
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	276	276	2
B4	Erhvervslejemål	100	100	1
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	39	39	1
B6	<b>I alt</b>	<b>12.560</b>	<b>12.560</b>	<b>129</b>

	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" beskrives fordelingsnøglen her: Der anvendes vurderingsleje til fordeling.				

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end deres indskud ?		X
E2	Hvis ja anføres hvilken hæftelse: Ikke relevant.		

## Øvrige noter til årsregnskabet

### Note 19. Nøgleoplysninger, fortsat

	<b>Sæt kryds</b>	<b>Anskaffelsesprisen</b>	<b>Valuarvurdering</b>	<b>Offentlig vurdering</b>
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

	<b>Sæt kryds</b>	<b>Ja</b>	<b>Nej</b>
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	X	

	<b>kr.</b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	301.000.000	23.965

	<b>kr.</b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	7.073.783	563

	<b>%</b>	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	2,4

	<b>Sæt kryds</b>	<b>Ja</b>	<b>Nej</b>
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

## Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

### Note 19. Nøgleoplysninger, fortsat

Feltnr.					kr. pr. m <sup>2</sup>
H1	Boligafgift	481.987	* 12 /	12.229	473
H2	Erhvervslejeindtægter	8.963	* 12 /	12.229	9
H3	Boliglejeindtægter	7.978	* 12 /	12.229	8

	År 2019	År 2020	År 2021	
	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	
J	Årets resultat pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	43	46	-237

	kr. pr. m <sup>2</sup>	
K1	Andelsværdi	18.884
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	5.151
K3	Teknisk andelsværdi	24.035

	År 2019	År 2020	År 2021	
	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	
M1	Vedligeholdelse, løbende	38	51	43
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	12	2	336
M3	Vedligeholdelse i alt	50	53	379

	%	
P	Friværdi	78

	År 2019	År 2020	År 2021	
	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	0	0	96

## Øvrige noter til årsregnskabet

### Note 20. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen indstiller en af følgende værdiansættelser i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2

#### Litra b (fastfrosset værdi) :

kr.

Handelsværdi i henhold til vurdering af 15. januar 2020		
af ejendomsmægler MDE & valuar Erik Jacobsen fra Valuarvurderinger.dk		301.000.000
Bogført værdi af ejendommen		<u>320.000.000</u>
		-19.000.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 31. december	-69.658.901	
Prioritetsgæld, kursværdi 31. december	<u>69.658.901</u>	<u>0</u>
		-19.000.000
Egenkapital før andre reserver		<u>249.931.348</u>
		<u><b>230.931.348</b></u>
Fordelingstal = vurderingsleje		
Samlet fordelingstal er 694.000, hvilket svarer til kr. 332,7541 pr. fordelingstal.		<u><b>332,7541</b></u>

Ejendommen er indregnet i henhold til valuarvurdering af 15. januar 2020. (fastfrosset værdi)

Dagsværdien er følsom overfor udsving i afkastprocenten samt udsving i lejeindtægterne.

Der henvises til note 9 omkring følsomhedsberegning.

Valuarvurderingen er indhentet før 1. juli 2020 og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan anvendes ved værdiansættelsen af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3. Vurderingen kan fastholdes på ubestemt tid, dog kun indtil foreningen senere vælger en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdien.

Fastfrysning af vurderingen gælder alene beregning af andelsværdi efter lov om andelsboligforeninger og ikke for værdiansættelse af ejendommen i årsrapporten, som udarbejdes efter bestemmelserne i årsregnskabsloven.

#### Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:

Værdi pr. fordelingstal vedtaget på generalforsamlingen den 22. april 2021 323,6117

## Øvrige noter til årsregnskabet

Bestyrelsen indstiller til en af følgende værdiansættelse i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 - fortsat

Litra b (fastfrosset værdi) :

Specifikation af andelsværdier mv.

Lejlighedsnr.	Fordelingstal	Værdi	Antal	Andelsværdi
				I alt
61	3.400	1.131.364	1	1.131.364
13	3.500	1.164.639	1	1.164.639
22	3.700	1.231.190	1	1.231.190
90, 91	3.800	1.264.466	2	2.528.932
43, 70	3.900	1.297.741	2	2.595.482
71	4.100	1.364.292	1	1.364.292
80, 81, 93, 95, 97, 99	4.400	1.464.118	6	8.784.708
2, 3, 12, 23, 32, 33, 35, 37, 39, 41, 73, 75, 77, 79, 92, 94, 96, 98	4.500	1.497.393	18	26.953.074
72, 74, 76, 78, 111	4.600	1.530.669	5	7.653.345
5, 7, 9, 11, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 34, 36, 38, 40	4.700	1.563.944	24	37.534.656
4, 6, 8, 10, 52, 53, 120	4.800	1.597.220	7	11.180.540
82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89	5.000	1.663.771	8	13.310.168
63, 65, 67, 101	5.100	1.697.046	4	6.788.184
46, 48, 55, 57, 59	5.600	1.863.423	5	9.317.115
110	6.000	1.996.525	1	1.996.525
42, 56, 58, 60	6.400	2.129.626	4	8.518.504
47, 49, 51, 113, 115, 117, 119	6.600	2.196.177	7	15.373.239
64, 66, 68	6.800	2.262.728	3	6.788.184
62	7.000	2.329.279	1	2.329.279
45	7.100	2.362.554	1	2.362.554
102, 104, 106, 108	7.500	2.495.656	4	9.982.624
100, 112, 114, 116, 118	7.600	2.528.931	5	12.644.655
122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129	7.900	2.628.757	8	21.030.056
103, 105, 107, 109	8.000	2.662.033	4	10.648.132
50	11.500	3.826.672	1	3.826.672
69	11.700	3.893.223	1	3.893.223
Afrunding				12
			<u>125</u>	<u>230.931.348</u>



## Øvrige noter til årsregnskabet

### Note 20. Beregning af andelsværdi

#### Litra b (seneste valuarvurdering):

		kr.
Handelsværdi i henhold til vurdering af 24. januar 2022 gældende pr. 31. december 2021 af ejendomsmægler MDE & valuar Erik Jacobsen fra Valuarvurderinger.dk		320.000.000
Bogført værdi af ejendommen		<u>320.000.000</u>
		0
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 31. december	-69.658.901	
Prioritetsgæld, kursværdi 31. december	<u>69.658.901</u>	<u>0</u>
		0
Egenkapital før andre reserver		<u>249.931.348</u>
		<u><b>249.931.348</b></u>
Fordelingstal = vurderingsleje		
Samlet fordelingstal er 694.000, hvilket svarer til kr. 360,1316 pr. fordelingstal.		<u><b>360,1316</b></u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2021 i henhold til vurdering af 24. januar 2022 af ejendomsmægler MDE og valuar Erik Jacobsen fra Valuarvurderinger.dk.

Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 320.000.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,25 % inkl. inflation (3,25 + 2,00).

Dagsværdien er følsom overfor udsving i afkastprocenten.

Der henvises til note 9 omkring følsomhedsberegning.

## Øvrige noter til årsregnskabet

### Litra b (seneste valuarvurdering):

#### Specifikation af andelsværdier mv.

Lejlighedsnr.	Fordelingstal	Værdi	Antal	Andelsværdi
				I alt
61	3.400	1.224.448	1	1.224.448
13	3.500	1.260.461	1	1.260.461
22	3.700	1.332.487	1	1.332.487
90, 91	3.800	1.368.500	2	2.737.000
43, 70	3.900	1.404.513	2	2.809.026
71	4.100	1.476.540	1	1.476.540
80, 81, 93, 95, 97, 99	4.400	1.584.579	6	9.507.474
2, 3, 12, 23, 32, 33, 35, 37, 39, 41, 73, 75, 77, 79, 92, 94, 96, 98	4.500	1.620.592	18	29.170.656
72, 74, 76, 78, 111	4.600	1.656.605	5	8.283.025
5, 7, 9, 11, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 34, 36, 38, 40	4.700	1.692.619	24	40.622.856
4, 6, 8, 10, 52, 53, 120	4.800	1.728.632	7	12.100.424
82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89	5.000	1.800.658	8	14.405.264
63, 65, 67, 101	5.100	1.836.671	4	7.346.684
46, 48, 55, 57, 59	5.600	2.016.737	5	10.083.685
110	6.000	2.160.790	1	2.160.790
42, 56, 58, 60	6.400	2.304.842	4	9.219.368
47, 49, 51, 113, 115, 117, 119	6.600	2.376.869	7	16.638.083
64, 66, 68	6.800	2.448.895	3	7.346.685
62	7.000	2.520.921	1	2.520.921
45	7.100	2.556.935	1	2.556.935
102, 104, 106, 108	7.500	2.700.987	4	10.803.948
100, 112, 114, 116, 118	7.600	2.737.000	5	13.685.000
122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129	7.900	2.845.040	8	22.760.320
103, 105, 107, 109	8.000	2.881.053	4	11.524.212
50	11.500	4.141.514	1	4.141.514
69	11.700	4.213.540	1	4.213.540
Afrunding				2
			<u>125</u>	<u>249.931.348</u>

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Solholm er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven 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 krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af den i december 2021 offentliggjorte vejledning om årregnskaber for andelsboligforeninger ændret på følgende områder:

- Prioritetsgælden indregnes fremadrettet til kursværdien. Hidtil har prioritetsgælden været indregnet til nominel restgæld (amortiseret kostpris). Prioritetsgælden opdeles fremadrettet i lang- og kortfristet gældsforpligtelse. Kursreguleringen udgør primo kr. 241.450.
- Reserve for Grundejernes Investeringsfond medtages som bunden reserve under egenkapitalen. Hidtil har reserve for Grundejernes Investeringsfond været medtaget under hensatte forpligtelser.
- Indestående i Grundejernes Investeringsfond medtages fremadrettet under likvide beholdninger. Hidtil har indestående været medtaget under tilgodehavender.
- Årets regulering af indestående og forpligtelse til Grundejernes Investeringsfond afsættes ikke som hidtil mere.
- Virkningen af praksisændringen er indregnet i egenkapitalen jf. egenkapitalopgørelsen og sammenligningstallene er tilrettet.
- Opstillingsformen for resultatopgørelsen er tilpasset den nye vejledning.

## Resultatopgørelsen

### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for indeværende år er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i h.t. budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra 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. Omkostningerne består af ejendoms- og forbrugsomkostninger, renholdels, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedr. prioritetsgæld, og kurstab og låneomkostninger ved optagelse/indfrielse/låneomlægning af lån (prioritetsgæld), samt renter af bankgæld og kreditter, negative renter af bankindestående.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponeringen indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse af foreningens ejendom.

### Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultat viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (f.eks. afskrivninger, indeksering af indekslån, driftsførte kurstab (eller amortisering af kurstab og låneomkostninger) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi falder. I tilfælde, hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver (inventar og driftsmidler) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktiverne afskrives lineært over forventet brugstid efter følgende principper:

	Brugstid	Restværdi
Inventar, driftsmateriel m.v.	5-10 år	0%

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende år.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank samt indestående i på særskilt bundet konto hos Grundejernes Investeringsfond.

#### Egenkapital

"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

"Reserve for opskrivning af ejendommen" indeholder de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat der ikke er disponeret til andre formål (f.eks. reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v. Reserve for Grundejernes Investeringsfond er en bunden reserve, som kun kan anvendes i henhold til reglerne for Grundejernes Investeringsfond.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalen "Overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### Hensatte forpligtelser

Omfatter indvendig vedligeholdelse efter lejelovens § 22. Hensættelsen øges i takt med lejernes indbetaling hertil, ligesom hensættelsen reduceres i takt med lejernes forbrug af saldoen.

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdien, som er oplyst af realkreditinstituttet. Regulering af prioritetsgældens kursværdi indregnes direkte på egenkapitalen under posten "overført resultat".

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

### Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

### Øvrige noter

#### Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 19, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 20. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden samt en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen samt reserve for Grundejernes Investeringsfond. Disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Ejendommen er i årsregnskabet balance værdiansat til seneste dagsværdi. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til fastholdt valuarvurdering.

# Andelsboligforeningen Solholm

## Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen








Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
	<b>Sæt kryds</b>		<b>Ja</b>	<b>Nej</b>
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X	
		<b>kr.</b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	301.000.000		23.965
		<b>kr.</b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	7.073.783		563
			<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	
H1	Boligafgift			473
			<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	
K1	Andelsværdi			18.884
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)			5.151
K3	Teknisk andelsværdi			24.035
	<b>Sæt kryds</b>		<b>Ja</b>	<b>Nej</b>
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering		X	
			<b>%</b>	
P	Friværdi			78

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift.

Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

<p><b>Michael Suhr Fabrin</b> Administrator/dirigent Serienummer: CVR:26112702-RID:30760543 IP: 185.157.xxx.xxx 2022-03-14 12:38:28 UTC</p> <p>NEM ID </p>	<p><b>Nina Björnsson</b> Bestyrelsesmedlem Serienummer: PID:9208-2002-2-989495753433 IP: 2.108.xxx.xxx 2022-03-14 18:43:36 UTC</p> <p>NEM ID </p>
<p><b>Otto Tingleff</b> Bestyrelsesmedlem Serienummer: PID:9208-2002-2-825694311053 IP: 83.137.xxx.xxx 2022-03-16 15:45:34 UTC</p> <p>ID </p>	<p><b>Jacob Bjerregaard</b> Bestyrelsesformand Serienummer: PID:9208-2002-2-753723282010 IP: 77.241.xxx.xxx 2022-03-17 07:18:25 UTC</p> <p>ID </p>
<p><b>Philip Sebastian Pedersen</b> Bestyrelsesmedlem Serienummer: PID:9208-2002-2-323118992486 IP: 91.142.xxx.xxx 2022-03-17 13:20:15 UTC</p> <p>ID </p>	<p><b>Carsten Bredfeldt Lindsten</b> Bestyrelsesmedlem Serienummer: PID:9208-2002-2-237888281062 IP: 87.49.xxx.xxx 2022-03-21 07:28:10 UTC</p> <p>ID </p>
<p><b>Tommy Nørskov Rasmussen</b> Statsautoriseret revisor Serienummer: PID:9208-2002-2-283272147408 IP: 52.233.xxx.xxx 2022-03-21 07:46:18 UTC</p> <p>ID </p>	

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet



i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

NEM

NEM

NEM

NEM

NEM

I henhold til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger

## CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

A1	<b>Navn</b>	A/B Solholm
A2	<b>Adresse</b>	Dalgas Boulevard 9-13, Joakim Larsens Vej 11-17, 2000 Frederiksberg
A3	<b>CVR-nr.</b>	79 36 42 15

<b>Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.</b>	21/03/2022
---	------------

### Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
	○	○	○
F1	<b>Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.			

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	<b>Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Kr.	Gns. kr. pr m <sup>2</sup>	
F2	<b>Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip</b>	kr 301.000.000	kr 23.965
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.			
F3	<b>Generalforsamlingsbestemte reserver</b>	kr 7.073.783	kr 563
De generalforsamlingsbestemte reserver. Det kan f.eks. være opsparing til vedligeholdelse af ejendomme eller opsparing til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.			

**Gns. kr. pr. andels-m<sup>2</sup> pr. år**

H1	<b>Boligafgift</b>	kr 473
Boligafgiften er det beløb, som andelshaverne betaler til at dække foreningens fælles udgifter. Tallet beregnes ved månedsudgangens indtægt (den forventede indtægt uden fradrag) ganget med 12 og divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		

**Teknisk andelsværdi**

**Gns. kr. pr. andels-m<sup>2</sup>**

K1	<b>Andelsværdi</b>	kr 18.884
Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		
K2	<b>Gæld ÷ omsætningsaktiver</b>	kr 5.151
Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.		
K3	<b>Teknisk andelsværdi</b>	kr 24.035
Summen af K1 og K2. Når en andelsboligforening har optaget et eller flere lån er andelshaverne via deres medlemskab af foreningen forpligtet til at betale for foreningens gæld. Den tekniske værdi består således af prisen for andelsboligen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens samlede gæld.		

**Vedligeholdelse**

		Ja	Nej
L1	<b>Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/reovering?</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.			

**Friværdi**

%

P	<b>Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)</b>	78
(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen - gældsforpligtelser i alt) / regnskabsmæssig værdi af ejendommen * 100 %. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen og gældsforpligtelserne fremgår af balancen.		