

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Lautrupsgade 11
2100 København
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

**Den uafhængige revisors erklæring om midtvejsregulering
pr. 31. august 2025**

for andelsboligforeningen Bellmansgade 7-37

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Bestyrelsens erklæring	1
Den uafhængige revisors erklæring	2
Beregning af midtvejsregulering	4

Bestyrelsens erklæring om midtvejsregulering af andelskronen

I forbindelse med beslutningen om midtvejsregulering af andelskronen pr. 31. august 2025, skal vi oplyse, at der siden aflæggelsen af årsrapporten for perioden 1. januar – 31. december 2024 er sket følgende af betydning for den økonomiske stilling i andelsboligforeningen:

- Foreningen har indhentning ny valuarvurdering pr. 31. august 2025
- Foreningen har besluttet at indregne yderligere en reservation til større vedligeholdelsesprojekter på kr. 46.083.212
- Foreningen har ikke vedtaget byggeprojekter
- Foreningen har solgt en lejebolig efter 1. juni 2025

Som grundlag for den nye andelskroneberegning har vi oplyst revisor om alle væsentlige begivenheder i perioden fra seneste regnskabsaflæggelse den 31. december 2024 og til dato, som ville have indflydelse på andelskroneberegningen.

I forbindelse med midtvejsreguleringen skal bestyrelsen erklære, at der har ikke været ændringer på nedenstående områder:

- Vedtagelse af større vedligeholdelses- eller byggeprojekter
- Optagelse af nye lån eller lånomlægning med kurstab
- Konstateret større skader

Beregningen udviser herefter en ny andelskrone på kr. 18.300 pr. m².

København, den 8. oktober 2025

Bestyrelse

Lars Gerner Hansen

Dan C. Hinrichsen

Nedzmi Iljazovski

Selma Reguez

Jens Berg

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Den uafhængige revisors erklæring

Til medlemmerne i andelsboligforeningen Bellmansgade 7-37

Midtvejsreguleringen skal udregnes på overdragelsestidspunktet af andelen, hvorfor denne udregning gælder indtil der foreligger ændringer i følgende:

- Valuarvurdering eller offentlig vurdering
- Vedtagelse af større vedligeholdelses- eller byggeprojekter
- Optagelse af nye lån eller lånomlægning med kurstab
- Modtagelse af opgørelse og årsopgørelser af markedsværdier / kursværdier på foreningens rentesikring samt realkreditlån
- Større skader
- Tab på lejere / andelshavere

Vi har udført de arbejdshandlinger i andelsboligforeningen Bellmansgade 7-37, som blev aftalt med bestyrelsen, og som er angivet nedenfor.

Vores arbejde er udført i overensstemmelse med den internationale standard om aftalte arbejdshandlinger vedrørende regnskabsmæssige oplysninger og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Arbejdshandlingerne er udelukkende udført for at hjælpe Dem til at vurdere pålideligheden af en ændring af andelskroneværdien.

Vores arbejdshandlinger for bekræftelse af midtvejsregulering kan opsummeres til følgende:

1. Ejendommen er optaget til ny valuarvurdering kr. 495.000.000.
2. Der er indregnet yderligere en reservation til større vedligeholdelsesprojekter på kr. 46.083.212.
3. Der er med udgangspunkt i andelsboligforeningens fordelingstal i henhold til seneste aflagte årsrapport pr. 31. december 2024 kontrolleret hvorvidt der er sket ændringer i foreningens samlede fordelingstal. Vi har forespurgt foreningens bestyrelse og administrator herom ligesom der hos administrator er indhentet oversigt over nuværende andelshavere og deres fordelingstal.

I forbindelse med vores udførte arbejdshandlinger har vi fundet følgende forhold:

- a. Med hensyn til punkt 1 har vi kontrolleret at vurderingen stemmer til modtaget valuarvurdering pr. 31 august 2025. Vurderingen er foretaget af valuar Hans Trebbien og udviser en samlet vurdering af ejendommen på 495.000.000.
- b. Der er indregnet reservation til større vedligeholdelsesprojekter ifm. reguleringen af andelskroneværdi.
- c. Med hensyn til punkt 3 fandt vi, at andelsboligforeningens fordelingstal har ændret siden senest aflagte årsrapport pr. 31. december 2024 som følge af salg af en lejebolig til andel med et fordelingstal på 84 m².

I vores beregning er der ikke taget højde for andelsboligforeningens driftsresultat for perioden 1. januar til 31. august 2025.

Idet ovennævnte arbejdshandlinger hverken er revision eller review i overensstemmelse med internationale standarder om revision eller om review og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning, udtrykker vi ikke nogen grad af sikkerhed vedrørende opgørelsen af andelskroneværdien.

Hvis vi havde udført yderligere arbejdshandlinger, revideret eller foretaget review i overensstemmelse med internationale standarder om revision eller om review og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning, kunne andre forhold være fundet og rapporteret til Dem.

Vores erklæring er udelukkende udarbejdet med det formål, der er nævnt i denne erklærings første afsnit, og den må ikke bruges til noget andet formål. Erklæringen vedrører kun de forhold, der er nævnt ovenfor.

København, den 8. oktober 2025

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen
statsautoriseret revisor

Midtvejsregulering af andelskrone

Andelskroneberegning pr. 31. august 2025

Værdi til fordeling pr. 31. december 2024		333.284.500
Regulering af ejendommens værdi, valuarvurdering		
Indregnet værdi pr. 31. december 2019, fastholdt værdi	431.000.000	
Ny vurdering pr. 31. august 2025	<u>495.000.000</u>	64.000.000
Salg til andel nr. 207 pr. 1/6 2025		1.473.765
Yderligere reserveret pr. 31. august 2025		-46.083.212
Regulering af prioritetsgæld:		
Kursværdi jf. årsrapporten 31. december 2024	84.992.521	
Afdrag i perioden	-2.638.690	
Kursværdi 29. august 2025	<u>80.942.184</u>	<u>1.411.647</u>
Værdi til fordeling på solgte andele		<u><u>354.086.700</u></u>
Andelshavere antal m ²		<u>19.349</u>
Andelskroneværdi pr. 31. august 2025 pr. m ²		<u>18.300,00</u>
Andelskronen kan fastsættes til følgende		<u><u>18.300</u></u>
Andelskronen har udviklet sig således:		
Værdi pr. 31. august 2025, midtvejsregulering	kr.	18.300
Værdi pr. 31. december 2024	kr.	17.300
Værdi pr. 31. december 2023	kr.	17.300
Værdi pr. 31. december 2022	kr.	17.300
Værdi pr. 31. december 2021	kr.	16.400

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.”

Jens Walther Berg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 4bb05776-8cf5-4dc7-9eeb-3decc68dfa20

IP: 89.23.xxx.xxx

2025-11-25 14:41:06 UTC



Lone Stausgaard

SVEN WESTERGAARDS EJENDOMSADMINISTRATION A/S CVR: 26112702

Administrator

Serienummer: 7b941730-a644-4784-a26c-ce357ce963d9

IP: 185.141.xxx.xxx

2025-11-25 16:50:10 UTC



Dan Christian Hinrichsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 657ddc6b-1692-49f6-9e41-5f68d4bccdd37

IP: 89.23.xxx.xxx

2025-11-25 23:11:50 UTC



Lars Gerner Hansen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 9d929b74-2b48-4e5f-b36f-ecdae70e6345

IP: 89.23.xxx.xxx

2025-11-26 05:56:36 UTC



Selma Reguez

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 71853286-f18a-4108-8548-2c21c772fc39

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-11-28 13:07:58 UTC



Nedzmi Iljazovski

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: d310ae95-3cd6-42f2-9fe8-d23115ab7169

IP: 128.0.xxx.xxx

2025-12-12 07:40:23 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivernes digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

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.”

Anders Holmgard Christiansen

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR:
34209936

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 8bbbd46c-7c17-4a94-90cc-be53fedff2e6

IP: 62.243.xxx.xxx

2025-12-12 08:17:20 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.