

## A/B Skydebanen

### Notat til brug for anvendelse af indekseret offentlig vurdering jf. ny lovgivning

I henhold til Lovforslag nr. L 111, der er vedtaget af folketinget, træder loven i kraft pr. 15. april 2024.

Jf. denne lov indsættes der i Lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfælleskaber i §5, stk. 2 et nyt litra d, der lyder som følgende:

"Den senest ansatte ejendomsværdi reguleret efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks fra førstkommande månedsindeks efter vurderingsterminen og frem til og med indekset for oktober i foreningens seneste afsluttede regnskabsår."

Da der ikke er foretaget årsreguleringer siden 2006, og da andre ejendomme end ejerboliger blev vurderet i lige år, vil den seneste ansatte ejendomsværdi for en andelsboligejendom som udgangspunkt være den ejendomsværdi, der blev ansat ved den almindelige vurdering i 2012. Den ejendomsværdi, der skal anvendes ved værdiansættelse efter andelsboligloven §5, stk. 2, litra c, vil således som udgangspunkt være den ejendomsværdi, der blev ansat ved den almindelige vurdering i 2012. Det er således prisforholdene pr. 1. oktober 2012, der er anvendt ved den almindelige vurdering i 2012.

Vi har rettet henvendelse til Social- og Boligministeret for nærmere forklaring på, hvorledes der skal pristalsreguleres i A/B Skydebanen, idet der er sket omvurderinger i henholdsvis 2015 og 2020. Ifølge svar fra Boligministeriet, så gælder det, at når der er foretaget en omvurdering af ejendommen efter den seneste ordinære ansættelse af ejendomsværdien i oktober 2012, som skyldes en senere omdannelse af ejendommen eller udvidelse af arealet mv. og den seneste værdiansættelse i 2020 er baseret på prisforholdene i oktober 2012, så kan der reguleres fra oktober 2012.

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012 | 1.090.000.000 kr. |
| Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2015 | 1.238.000.000 kr. |
| Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020 | 1.242.000.000 kr. |

Grundet den store stigning i omvurderingen pr. 1. oktober 2015 og det ikke fremgår af omvurderingen fremsendt af SKAT, hvorledes den anslåede leje for beboelsesdelen er opgjort, har vi været nødsaget til at rette henvendelse til Vurderingsstyrelsen med anmodning om aktindsigt i omvurderingernes arealopgørelse samt de anvendte lejeværdier og baggrunden for disse.

I svaret fra Vurderingsstyrelsen har de kun delvist kunne imødekomme vores anmodning.

Vurderingsstyrelsen meddeler aktindsigt i dokumenterne "Internt dataudtræk - registreret boligareal pr. 1. oktober 2012 + 2015 + 2020".

De meddeler derimod afslag på aktindsigt jf. forvaltningslovens §9, stk. 1 vedrørende beregning af årslejen for vurderingsåret 2015, herunder årsag til stigning heri. Årsagen er, at vurderingsstyrelsen ikke har kunnet identificere dokumenter eller oplysninger vedrørende beregning af årslejen. Dertil bemærker vurderingsstyrelsen, at der ikke findes yderligere oplysninger om beregning af årslejen, end dem givet i Vurderingsmeddelelsen pr. 1. oktober 2015.

Stigningen pr. 1. oktober 2020 skyldes udelukkende konvertering af et erhvervslejemål til boliglejemål.

Vi har udfra de modtagne anvendte arealopgørelser fra vurderingsstyrelsen kunne se, at det kun er i 2015 at den anvendte boligleje stiger fra 2012. Boligernes lejeværdi for 2020 er den samme, som anvendt i 2015.

Jf. omvurderingen pr. 1. oktober 2020 har vurderingsstyrelsen fastlagt vurderingen ud fra forholdene pr. 1. oktober 2020, men i prisniveauet pr. 1. oktober 2012.

Det er derfor vores opfattelse, at A/B Skydebanen kan indekserer den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2020 tilbage til 1. oktober 2012.

Der kan derfor beregnes følgende indekserede offentlig vurdering med udgangspunkt i årsrapporten for 2023 samt den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2020:

#### **Regulering offentlig ejendomsvurdering**

| År   | Off. Ejds.værdi | Nettoprisindeks | Antal m2 total for ejendommen jf. BBR | 32.430 |
|------|-----------------|-----------------|---------------------------------------|--------|
| 2012 | 1.090.000.000   | 98,20           |                                       |        |
| 2013 | 1.090.000.000   | 98,90           | Nuværende fastholdt offentlig         |        |
| 2014 | 1.090.000.000   | 99,60           | vurdering kr. 1.238.000 pr. m2        | 38.175 |
| 2015 | 1.238.000.000   | 100,20          |                                       |        |
| 2016 | 1.238.000.000   | 100,70          | Ny indekseret offentlig vurdering     |        |
| 2017 | 1.238.000.000   | 102,30          | kr. 1.496.217.923 pr. m2              | 46.137 |
| 2018 | 1.238.000.000   | 103,10          |                                       |        |
| 2019 | 1.238.000.000   | 103,80          |                                       |        |
| 2020 | 1.242.000.000   | 104,00          |                                       |        |
| 2021 | 1.242.000.000   | 106,70          |                                       |        |
| 2022 | 1.242.000.000   | 117,70          |                                       |        |
| 2023 | 1.242.000.000   | 118,30          |                                       |        |

$$\text{kr. } 1.242.000 \times 118,30 / 98,20 = 1.496.217.923$$

Som følge af den høje pristalsregulerede offentlige vurdering beregnet på baggrund af pristallet pr. 1. oktober 2023, er det vores anbefaling at bestyrelsen får lejlighed til at revurdere foreningens fremtidige hensættelser forinden der vedtages at indekserregulere den offentlige vurdering.

Da regnskabsåret 2024 nærmer sig sin afslutning skal der tages hensyn til driftens resultat samt kursudviklingen på såvel realkreditlånene samt basisværdien af swap-aftalerne for 2024 i beregningen af det nye forslag til en andelskroneværdi.

Det er derfor vores anbefaling at det nye andelskroneforslag først kommer til afstemning på foreningens ordinære generalforsamling, hvor den så kan beregnes på baggrund af pristallet pr. 1. oktober 2024, som er steget til 119,9 i stedet for 118,3. Derved bliver der taget en samlet vurdering af foreningens driftsresultat for 2024, den kommende drift fremadrettet og hensættelsernes størrelse.

En fremrykkelse af afholdelse af den ordinære generalforsamling til februar / marts 2025 istedet for april er en mulighed.

I foreningens kommende årsrapport vil vi i vores revisionspåtegning foretage en fremhævelse og henvide til note 1 for en nærmere beskrivelse af forudsætningerne for beregning af andelskronen.

22. november 2024

Carsten Ingemann Johansen  
statsautoriseret revisor