

A/B Vegavænget
Vegavænget 1-46 mfl.
2620 Albertslund

CVR-nr. 30034481
Matr. nr. 11aq og 11ar, Herstedvester by, Herstedvester
Kundenr. 107-59

Årsrapport for perioden
1. januar 2019 - 31. december 2019

FORENINGSOPLYSNINGER

FORENINGEN	A/B Vegavænget Vegavænget 1-46 mfl. 2620 Albertslund CVR-nr. 30034481 Matr. nr. 11aq og 11ar, Herstedvester by, Herstedvester Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Opført i år 1989
BESTYRELSE	Klaus Herskind (formand) Carsten Graff Larsen John Pedersen Henrik Hansen Henrik Rasmussen
ADMINISTRATOR	DEAS A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg CVR-nr. 20 28 34 16 Telefon 70 30 20 20
REVISOR	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S CVR-nr. 33963556
TYPE	46 Andelsboliger 1 Øvrige lejemål

ADMINISTRATORS BERETNING

DEAS A/S har som administrator for A/B Vegavænget udarbejdet årsrapport for regnskabsåret 2019 i henhold til den indgåede administrationsaftale.

Regnskabsåret udviser et underskud på kr. 132.735.

Foreningens egenkapital udgør inklusive eventuelle generalforsamlingsbestemte reserver pr. balancedagen kr. 53.973.459.

Bemærkninger (afvigelse på mere end 1,0% i forhold til de samlede budgetteret udgifter):

Negativt for årets resultat er:

- *'Øvrige administrationsomkostninger' afviger med kr. 25.052.*
- *'Renteudgifter ' afviger med kr. 276.534.*

Positivt for årets resultat er:

- *'Ejendomsskatter og afgifter' afviger med kr. 17.528.*
- *'Vedligeholdelse' afviger med kr. 151.245.*

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Administrator har opstillet og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for året 2019 for A/B Vegavænget. Årsregnskabet er aflagt efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og i overensstemmelse med foreningens vedtægter og hidtidige praksis.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

ADMINISTRATOR

DEAS A/S

Annett Klevenhaus
Senior ejendomsadministrator

Benny Thirup
regnskabsansvarlig

BESTYRELSEN

Klaus Herskind
bestyrelsesformand

Carsten Graff Larsen

John Pedersen

Henrik Hansen

Henrik Rasmussen

Foreningens bestyrelse har fået forelagt og godkendt årsrapporten.

Underskrift af årsrapporten foretages elektronisk af administrator, foreningens bestyrelse og revisor ved brug af NemID/digital signatur. Underskrifterne fremgår af årsrapportens sidste side.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B Vegavænget

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Vegavænget for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noterne 1-20. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt 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 foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budgettet har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens og administrators ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse og administrator har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter. Foreningens bestyrelse og administrator har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens bestyrelse og administrator anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelse af årsregnskabet er foreningens bestyrelse og administrator 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 foreningens bestyrelse og administrator enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men 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 indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne 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 at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens og administrators interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen og administrator, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen og administrator har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om foreningens bestyrelse og administrators 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 foreningens 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 foreningen 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.

Vi kommunikerer med foreningens bestyrelse og administrator 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.

Udtalelse om administrators beretning

Administrator er ansvarlig for administrators beretning.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke administrators beretning, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om administrators beretning.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse administrators beretning og i den forbindelse overveje, om administrators beretning er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om administrators beretning indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at administrators beretning er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i administrators beretning.

København S, den

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Christian Sanderhage

Statsautoriseret revisor

Underskrift af årsrapporten foretages elektronisk ved brug af NemID/digital signatur. Underskriften fremgår af dokumentets sidste side.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for A/B Vegavænget for 2019 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen, således årsregnskabet for den enkelte andelshaver bliver mere læsevenlig. Der er endvidere af hensyn til årsregnskabets retvisende billede foretaget tilretning af anvendt regnskabspraksis på enkelte områder, som beskrevet nedenfor.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamlinger valgt at foretage hensættelser til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår som en særskilt post i balancen under egenkapitalen som generalforsamlingsbestemte reserver, men medtages ikke ved opgørelsen af andelskronen.

Endvidere indeholder årsregnskabet oplysninger om andelens værdi i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2.

Nøgleoplysninger i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

De anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Årsregnskabet er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Der er i årsregnskabet medtaget boligafgift, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret uanset betalingstidspunkt.

Ikke indbetalt boligafgift samt forudbetalt boligafgift er medtaget i årsregnskabet, som henholdsvis tilgodehavende/forudbetalt boligafgift.

Øvrige indtægter og udgifter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres respektive udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Prioritetsafdrag vises som særskilt post i resultatopgørelsen. Dette er en afvigelse fra årsregnskabslovens bestemmelser.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen optages til dagsværdi på grundlag af en valuarvurdering.

Der foretages en systematisk vedligeholdelse af ejendommen, der sikrer en høj vedligeholdelsesstandard, og ejendommen antages derfor ikke at være udsat for løbende værdiforringelse, hvorfor der ikke afskrives på ejendommen.

Udgifter, der er afholdt for at sætte ejendommen i bedre stand end ved foreningens køb, og som tilfører ejendommens beboere en højere brugs- og nytteværdi er i balancen optaget som forbedringer.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

Tilgodehavender er optaget til nominal værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter optaget under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er optaget til kursværdi på statusdagen.

Gæld i øvrigt er optaget til nominal værdi.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" samt foreningens vedtægter.

RESULTATOPGØRELSE	NOTE	(ej revideret)		REGNSKAB 2018
		REGNSKAB 2019	BUDGET 2019	
INDTÆGTER				
Indtægter	1	1.907.245	1.904.000	1.914.044
INDTÆGTER I ALT		1.907.245	1.904.000	1.914.044
UDGIFTER				
Bidrag til grundejerforening m.m.	2	44.200	50.000	44.200
Ejendomsskatter og afgifter	3	443.472	461.000	437.387
Forsikringer og abonnementer	4	107.113	102.000	101.282
Ejendomsdrift	5	91.092	88.000	40.060
Administrationshonorar		61.335	61.000	59.981
Øvrige administrationsomkostninger	6	106.052	81.000	78.405
Vedligeholdelse	7	46.755	198.000	342.120
Større vedligeholdelsesarbejder	8	0	0	280.100
Renteudgifter	9	546.534	270.000	291.288
UDGIFTER I ALT		1.446.553	1.311.000	1.674.823
DRIFTSRESULTAT		460.692	593.000	239.221
Prioritetsafdrag		593.427	593.000	581.703
ÅRETS RESULTAT		-132.735	0	-342.482
RESULTATDISPONERING				
Overført hensættelse til vedligeholdelse		0	0	0
Overført resultat (egenkapital)		-132.735	0	-342.482
DISPONERET I ALT		-132.735	0	-342.482

AKTIVER	NOTE	BALANCE 31-12-2019	BALANCE 31-12-2018
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
Ejendommen	10	66.263.000	67.745.000
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>66.263.000</u>	<u>67.745.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>66.263.000</u>	<u>67.745.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Udlæg for beboere		1.354	0
Igangværende salg andele		4.800	9.600
Forudbetalte omkostninger		9.384	9.016
Tilgodehavender i alt		<u>15.538</u>	<u>18.616</u>
Likvide beholdninger	11	686.870	514.433
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>702.408</u>	<u>533.049</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>66.965.408</u></u>	<u><u>68.278.049</u></u>

PASSIVER	NOTE	BALANCE 31-12-2019	BALANCE 31-12-2018
EGENKAPITAL			
Andelskapital		6.956.019	6.956.019
Indekstillæg		-10.180.479	-10.180.479
Træk via nedsparingskredit		-5.451.903	-5.451.903
Kursregulering af prioritetsgæld	12	0	-167.483
Op- og nedskrivning af ejendom	13	31.086.434	32.568.434
Forbedringer af ejendom		171.182	171.182
Afdrag prioritetsgæld	14	40.871.018	40.277.591
Overført resultat	15	-9.937.456	-9.804.721
EGENKAPITAL I ALT		53.514.815	54.368.640
Generelforsamlingsbestemte reserver			
Hensættelse til udvendig vedligeholdelse		458.644	458.644
Generelforsamlingsbestemte reserver i alt		458.644	458.644
EGENKAPITAL OG RESERVER I ALT		53.973.459	54.827.284
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	16	12.908.000	13.391.780
Langfristede gældsforpligtelser i alt		12.908.000	13.391.780
Kortfristede gældsforpligtelser			
Forudbetalt boligafgift, salg af andele m.m.		15.916	6.486
Kreditorer		44.600	27.497
Anden gæld	17	23.433	25.002
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		83.949	58.985
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		12.991.949	13.450.765
PASSIVER I ALT		66.965.408	68.278.049
Eventualforpligtelser	18		
Andelsværdiberegning	19		
Nøgleoplysninger pr. 31/12 2019 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger	20		

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2018
	REGNSKAB 2019	BUDGET 2019	
1 Indtægter			
Boligafgift andelshavere	1.894.176	1.894.000	1.894.176
Øvrige lejeindtægter	4.000	0	0
Gebyr venteliste	4.651	5.000	9.700
Vaskeriindtægter	4.418	5.000	3.168
Andre indtægter	0	0	7.000
Indtægter i alt	1.907.245	1.904.000	1.914.044
2 Bidrag til grundejerforening m.m.			
Bidrag til grundejerforening	44.200	50.000	44.200
Bidrag til grundejerforening m.m. i alt	44.200	50.000	44.200
3 Ejendomsskatter og afgifter			
Ejendomsskatter	246.100	246.000	232.170
El	27.266	45.000	36.236
Renovation	170.106	170.000	168.981
Ejendomsskatter og afgifter i alt	443.472	461.000	437.387
4 Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring	89.667	88.000	87.726
Kontingent	9.016	9.000	8.832
Kabel TV	4.724	5.000	4.724
Øvrige abonnementer	3.706	0	0
Forsikringer og abonnementer i alt	107.113	102.000	101.282
5 Ejendomsdrift			
Storskrald	7.500	0	0
Snerydning/vejsalt	14.609	20.000	13.994
Drift af fællesarealer	8.164	28.000	11.359
Drift af fælleslokaler	20.193	40.000	14.707
Drift af vaskeri	40.626	0	0
Ejendomsdrift i alt	91.092	88.000	40.060
6 Øvrige administrationsomkostninger			
Andre honorarer	2.500	4.000	9.275
Revisor	22.250	22.000	21.500
Advokat	0	0	5.625
Ingeniør	42.500	0	0
Valuar	14.375	12.000	11.250
Anden konsulent	0	0	4.813
Gebyrer	2.966	3.000	6.248
Porto	1.410	0	0

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2018
	REGNSKAB 2019	BUDGET 2019	
Diverse	0	9.000	1.410
Øvrige foreningsudgifter	0	0	2.150
Småanskaffelser	0	11.000	5.605
Foreningens drift	5.741	20.000	8.901
Beboeraktiviteter	14.310	0	1.628
Øvrige administrationsomkostninger i alt	106.052	81.000	78.405
7 Vedligeholdelse			
<i>Primære bygningsdele</i>			
Lette facader	0	0	221.125
Inderfacader	29.375	0	0
<i>Komplementerende bygningsdele</i>			
Døre i facade	1.063	0	0
<i>Overfladebeklædning</i>			
Indervægsbeklædning	0	0	100.688
<i>VVS-anlæg</i>			
Vandinstallationer	0	0	10.155
Varmeinstallationer	3.677	0	1.446
Radiatorer/Ventiler	5.973	0	8.706
<i>Øvrige dele og anlæg</i>			
Kloakanlæg	3.511	0	0
Forsikringskader, manglende dækning	3.156	0	0
Budgetteret vedligeholdelse	0	198.000	0
Vedligeholdelse i alt	46.755	198.000	342.120
Der er i december 2019 udarbejdet en plan for fremtidige vedligeholdelsesopgaver på foreningens ejendom.			
8 Større vedligeholdelsesarbejder			
Projekt	0	0	280.100
Større vedligeholdelsesarbejder i alt	0	0	280.100
9 Renteudgifter			
Renteudgifter, bank	23	0	0
Administrationsbidrag	45.509	46.000	57.671
Prioritetsrenter	224.164	224.000	233.617
Låneomkostninger	276.838	0	0
Renteudgifter i alt	546.534	270.000	291.288

NOTER	BALANCE 31-12-2019	BALANCE 31-12-2018
10 Ejendommen		
Valuarvurdering	66.263.000	67.745.000
Ejendommen i alt	<u>66.263.000</u>	<u>67.745.000</u>
Ejendommen er den 7. februar 2020 blevet vurderet af Valuaren.		
11 Likvide beholdninger		
Kassebeholdning, bestyrelse	1.311	2.926
Danske bank, fælleshuskonto	3.470	5.325
Nykredit Bank, drift 8117 0004670633	596.613	425.825
Nykredit omlægningskonto	468	0
Giro, venteliste	85.008	80.357
Likvide beholdninger i alt	<u>686.870</u>	<u>514.433</u>
12 Kursregulering af prioritetsgæld		
Saldo primo	-167.483	-297.586
Kursregulering i året	167.483	130.103
Kursregulering af prioritetsgæld i alt	<u>0</u>	<u>-167.483</u>
13 Op- og nedskrivning af ejendom		
Saldo primo	32.568.434	31.573.434
Årets op-/nedskrivning	-1.482.000	995.000
Op- og nedskrivning af ejendom i alt	<u>31.086.434</u>	<u>32.568.434</u>
14 Afdrag prioritetsgæld		
Saldo primo	40.277.591	39.695.888
Bevægelser i regnskabsåret	593.427	581.703
Afdrag prioritetsgæld i alt	<u>40.871.018</u>	<u>40.277.591</u>
15 Overført resultat		
Saldo primo	-9.804.721	-9.462.239
Overført resultat	-132.735	-342.482
Overført resultat i alt	<u>-9.937.456</u>	<u>-9.804.721</u>

NOTER

BALANCE
31-12-2019

BALANCE
31-12-2018

16 Prioritetsgæld

Lån		Bidrag	Rente	Afdrag	Restgæld	Restgæld
Nykredit 1,7240%	13.806.000	45.509	224.164	593.427	0	13.224.297
Nykredit 0,6016%	12.908.000	0	0	0	12.908.000	0
Kursreguleringer mv.						
Kursregulering prioritetsgæld		-	-	-	0	167.483
Prioritetsgæld i alt		45.509	224.164	593.427	12.908.000	13.391.780

Oplysninger om realkreditlån

- Nykredit 0,6016% 12.908.000 er et kontantlån med en restløbetid på 20 år med en kursværdi på kr. 12.908.000. Obligationsrestgælden udgør kr. 13.038.384.

Administrationsbidraget udgør pt. 0,50%.

Næste års afdrag udgør kr. 607.507.

17 Anden gæld

Skyldige omkostninger		23.433	25.002
Anden gæld i alt		23.433	25.002

18 Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelse

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 12.908.000 er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør kr. 66.263.000.

NOTER

19 Andelsværdiberegning

Til beregning af den størst mulige salgspris skal man, jf. lov om andelsboliger, tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a) Anskaffelsessummen	35.176.566
b) Handelsværdi som udlejningsejendom vurderet den 7. februar 2020 af Valuaren	66.263.000
c) Offentlig vurdering 1. oktober 2018	49.500.000

Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra a:

Bogført egenkapital pr. 31. december 2019			53.514.815
Opskrivning ejendom, tilbageført			-31.086.434
Hensat til fremtidig vedligeholdelse			-2.646.175
Foreningens formue pr. 31. december 2019			<u>19.782.206</u>
Andelsværdi pr. andelskrone:	<u>19.782.206</u>	=	<u><u>2,8439</u></u>
	6.956.019		

Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra b:

Bogført egenkapital pr. 31. december 2019			53.514.815
Ejendommens værdi reguleres således			
<i>Værdi jf. punkt b ovenfor</i>	66.263.000		
<i>Bogført værdi</i>	<u>-66.263.000</u>		0
Prioritetsgæld			
<i>Kursværdi</i>	-12.908.000		
<i>Bogført værdi</i>	<u>12.908.000</u>		0
Hensat til fremtidig vedligeholdelse			-2.646.175
Foreningens formue pr. 31. december 2019			<u>50.868.640</u>
Andelsværdi pr. andelskrone:	<u>50.868.640</u>	=	<u><u>7,3129</u></u>
	6.956.019		

Valuarværdien på kr. 66.263.000, er baseret på DCF-beregning med en forrentningsprocent på 5,25%. En reduktion på 0,25% vil medføre en forøgelse af valuarværdien på kr. 3.196.000. En forøgelse på 0,25% vil tilsvarende medføre en reduktion af valuarværdien på kr. 2.906.000. Valuarværdien er kr. 16.763.000 højere end seneste kontante ejendomsvurdering.

NOTER

Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra c:

Bogført egenkapital pr. 31. december 2019			53.514.815
Ejendommens værdi reguleres således			
<i>Værdi jf. punkt c ovenfor</i>	49.500.000		
<i>Bogført værdi</i>	<u>-66.263.000</u>		-16.763.000
Prioritetsgæld			
<i>Kursværdi</i>	-12.908.000		
<i>Bogført værdi</i>	<u>12.908.000</u>		0
Hensat til fremtidig vedligeholdelse			<u>-2.646.175</u>
Foreningens formue pr. 31. december 2019			34.105.640
Andelsværdi pr. andelskrone:	<u>34.105.640</u>	=	<u>4,9030</u>
	6.956.019		

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 7,3129.

NOTER

19 Specifikation af ændret andelsværdi (opgjort ud fra oprindeligt indskud)

Forslag til ny andelskrone: 7,3129

Senest godkendte andelskrone: 7,3129

Kundenr.	Adresse	Type	Areal (m ²)	Oprindeligt indskud (kr.)	Senest godkendte andelsværdi (kr.)	Forslag til ny andelsværdi (kr.)
107-59-1	Vegavænget 1	Andelsboliger	61	127.210	930.273	930.273
107-59-2	Vegavænget 2	Andelsboliger	88	174.777	1.278.126	1.278.126
107-59-3	Vegavænget 3, 1.	Andelsboliger	48	95.146	695.793	695.793
107-59-4	Vegavænget 4	Andelsboliger	48	103.421	756.307	756.307
107-59-5	Vegavænget 5, 1.	Andelsboliger	48	95.146	695.793	695.793
107-59-6	Vegavænget 6	Andelsboliger	48	103.421	756.307	756.307
107-59-7	Vegavænget 7	Andelsboliger	84	165.469	1.210.058	1.210.058
107-59-8	Vegavænget 8	Andelsboliger	59	122.039	892.458	892.458
107-59-9	Vegavænget 9	Andelsboliger	88	174.777	1.278.126	1.278.126
107-59-10	Vegavænget 10	Andelsboliger	101	198.566	1.452.092	1.452.092
107-59-11	Vegavænget 11	Andelsboliger	101	198.566	1.452.092	1.452.092
107-59-12	Vegavænget 12	Andelsboliger	48	103.421	756.307	756.307
107-59-13	Vegavænget 13, 1.	Andelsboliger	48	95.146	695.793	695.793
107-59-14	Vegavænget 14	Andelsboliger	88	174.777	1.278.126	1.278.126
107-59-15	Vegavænget 15	Andelsboliger	88	174.777	1.278.126	1.278.126
107-59-16	Vegavænget 16	Andelsboliger	61	127.210	930.273	930.273
107-59-17	Vegavænget 17	Andelsboliger	88	174.777	1.278.126	1.278.126
107-59-18	Vegavænget 18	Andelsboliger	88	174.777	1.278.126	1.278.126
107-59-19	Vegavænget 19	Andelsboliger	101	198.566	1.452.092	1.452.092
107-59-20	Vegavænget 20	Andelsboliger	88	174.777	1.278.126	1.278.126
107-59-21	Vegavænget 21	Andelsboliger	73	147.892	1.081.519	1.081.519
107-59-22	Vegavænget 22	Andelsboliger	73	147.892	1.081.519	1.081.519
107-59-23	Vegavænget 23	Andelsboliger	61	127.210	930.273	930.273
107-59-24	Vegavænget 24	Andelsboliger	88	174.777	1.278.126	1.278.126
107-59-25	Vegavænget 25	Andelsboliger	88	174.777	1.278.126	1.278.126
107-59-26	Vegavænget 26	Andelsboliger	101	198.566	1.452.092	1.452.092
107-59-27	Vegavænget 27	Andelsboliger	101	198.566	1.452.092	1.452.092
107-59-28	Vegavænget 28	Andelsboliger	88	174.777	1.278.126	1.278.126
107-59-29	Vegavænget 29	Andelsboliger	88	174.777	1.278.126	1.278.126
107-59-30	Vegavænget 30	Andelsboliger	73	147.892	1.081.519	1.081.519
107-59-31	Vegavænget 31	Andelsboliger	73	147.892	1.081.519	1.081.519
107-59-32	Vegavænget 32	Andelsboliger	59	122.039	892.458	892.458
107-59-33	Vegavænget 33	Andelsboliger	84	165.469	1.210.058	1.210.058
107-59-34	Vegavænget 34	Andelsboliger	59	122.039	892.458	892.458
107-59-35	Vegavænget 35	Andelsboliger	73	147.892	1.081.519	1.081.519
107-59-36	Vegavænget 36	Andelsboliger	73	147.892	1.081.519	1.081.519
107-59-37	Vegavænget 37	Andelsboliger	67	134.445	983.182	983.182

Penneo dokumentnøgle: K2MAI-582P6-SOHEG-FMKGO-J0HB8-ZZFYE

NOTER

107-59-38	Vegavænget 38	Andelsboliger	73	147.892	1.081.519	1.081.519
107-59-39	Vegavænget 39	Andelsboliger	73	147.892	1.081.519	1.081.519
107-59-40	Vegavænget 40	Andelsboliger	67	134.445	983.182	983.182
107-59-41	Vegavænget 41	Andelsboliger	84	165.469	1.210.058	1.210.058
107-59-42	Vegavænget 42	Andelsboliger	84	165.469	1.210.058	1.210.058
107-59-43	Vegavænget 43	Andelsboliger	73	147.892	1.081.519	1.081.519
107-59-44	Vegavænget 44	Andelsboliger	73	147.892	1.081.519	1.081.519
107-59-45	Vegavænget 45	Andelsboliger	59	122.039	892.458	892.458
107-59-46	Vegavænget 46	Andelsboliger	84	165.469	1.210.058	1.210.058
107-59-47	Vegavænget 47	Øvrige lejemål	92	0	0	0
I alt			3.556	6.956.019	50.868.640	50.868.640

NOTER

20 Nøgleoplysninger pr. 31/12 2019 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN					
		Antal	BBR areal		
B1	Andelsboliger	46	3.464,0 m ²		
B2	Erhvervsandele	0	0,0 m ²		
B3	Boliglejemål	0	0,0 m ²		
B4	Erhvervslejemål	0	0,0 m ²		
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	1	92,0 m ²		
B6	I alt	47	3.556,0 m²		
		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				
D1	Foreningens stiftelsesår:				1989
D2	Ejendommens opførelsesår:				1989
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end deres indskud?				<input type="checkbox"/> Nej
E2	Hvis Ja, beskriv hvilken hæftelse, der er i foreningen:				
		Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering	
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip:	66.263.000 kr.	18.634 gns.kr./m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver:	3.104.819 kr.	873 gns.kr./m ²		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi:	4,69%			
G1	Har foreningens modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?				<input type="checkbox"/> Ja
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.?				<input type="checkbox"/> Nej
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?				<input type="checkbox"/> Nej

NOTER

20 Nøgleoplysninger pr. 31/12 2019 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED						
H1	Boligafgift:	157.848 kr./mdr.	x	12	/	3.464,0 m ² = 546,8 kr./m ²
H2	Erhvervslejeindtægter:	0 kr./mdr.	x	12	/	3.464,0 m ² = 0,0 kr./m ²
H3	Boliglejeindtægter:	0 kr./mdr.	x	12	/	3.464,0 m ² = 0,0 kr./m ²
						2017 2018 2019
J	Årets resultat pr. andelsareal:					95,0 kr./m ² 69,1 kr./m ² 133,0 kr./m ²
K1	Andelsværdi:					14.685 gns. kr./andels-m ²
K2	Gæld - omsætningsaktiver:					3.548 gns. kr./andels-m ²
K3	Teknisk andelsværdi:					18.233 gns. kr./andels-m²
3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHODELSE						
						2017 2018 2019
M1	Vedligeholdelse, løbende:					1,0 kr./m ² 96,2 kr./m ² 13,1 kr./m ²
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering:					0,0 kr./m ² 78,8 kr./m ² 0,0 kr./m ²
M3	Vedligeholdelse i alt:					1,0 kr./m² 175,0 kr./m² 13,1 kr./m²
4. FINANSIELLE FORHOLD						
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi):					80,52%
						2017 2018 2019
R	Årets afdrag pr. andelsareal:					143,1 kr./m ² 167,9 kr./m ² 171,3 kr./m ²

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

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

Henrik Bræmer Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-107790636232

IP: 212.130.xxx.xxx

2020-07-04 09:41:35Z

NEM ID 

Klaus Herskind

Formand

Serienummer: PID:9208-2002-2-095555711751

IP: 83.89.xxx.xxx

2020-07-05 15:54:17Z

NEM ID 

Carl Henrik Damkjer Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-519602664064

IP: 212.130.xxx.xxx

2020-07-06 07:17:03Z

NEM ID 

Carsten Graff Larsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-150347728909

IP: 85.204.xxx.xxx

2020-07-08 11:52:58Z

NEM ID 

Annett Klevenhaus Panek

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:68491885

IP: 217.195.xxx.xxx

2020-07-08 12:09:55Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: K2MAI-582P6-SOHEG-FMKGO-J0HB8-ZZFYE

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 tidsstemplet 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>. 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>