

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 2020 - 31. december 2020

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	Henrik Rasmussen (formand) Jeanne Mikkelsen John Pedersen Henrik Hansen Maria Erstrup
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 2020 i henhold til den indgåede administrationsaftale.

Regnskabsåret udviser et overskud på kr. 9.021.

Foreningens egenkapital udgør inklusive eventuelle generalforsamlingsbestemte reserver pr. balancedagen kr. 56.521.987.

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

Negativt for årets resultat er:

- *'Øvrige administrationsomkostninger' afviger med kr. 15.736.*

Positivt for årets resultat er:

- *'Indtægter' afviger med kr. 22.830.*
- *'Ejendomsdrift' afviger med kr. 37.493.*
- *'Vedligeholdelse' afviger med kr. 45.666.*

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Administrator har opstillet og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for året 2020 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020. 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

Henrik Rasmussen
bestyrelsesformand

Jeanne Mikkelsen

John Pedersen

Henrik Hansen

Maria Erstrup

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 2020 - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 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 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.

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 2020 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er optaget til nominel 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 pantebrevsrestgæld på statusdagen.

Gæld i øvrigt er optaget til nominel 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 2019
		REGNSKAB 2020	BUDGET 2020	
INDTÆGTER				
Indtægter	1	1.966.466	1.943.636	1.907.245
INDTÆGTER I ALT		1.966.466	1.943.636	1.907.245
UDGIFTER				
Bidrag til grundejerforening m.m.	2	44.200	45.000	44.200
Ejendomsskatter og afgifter	3	707.160	715.000	443.472
Forsikringer og abonnemeter	4	103.144	105.000	107.113
Ejendomsdrift	5	62.507	100.000	91.092
Administrationshonorar		62.595	63.000	61.335
Øvrige administrationsomkostninger	6	97.236	81.500	106.052
Vedligeholdelse	7	148.834	194.500	46.755
Renteudgifter	8	124.262	121.000	546.534
UDGIFTER I ALT		1.349.938	1.425.000	1.446.553
DRIFTSRESULTAT		616.528	518.636	460.692
Prioritetsafdrag		607.507	608.000	593.427
ÅRETS RESULTAT		9.021	-89.364	-132.735
RESULTATDISPONERING				
Overført resultat (egenkapital)		9.021	-89.364	-132.735
DISPONERET I ALT		9.021	-89.364	-132.735

AKTIVER	NOTE	BALANCE 31-12-2020	BALANCE 31-12-2019
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
Ejendommen	9	68.195.000	66.263.000
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>68.195.000</u>	<u>66.263.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>68.195.000</u>	<u>66.263.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Udlæg for beboere		0	1.354
Igangværende salg andele		9.600	4.800
Forudbetalte omkostninger		27.876	9.384
Tilgodehavender i alt		<u>37.476</u>	<u>15.538</u>
Likvide beholdninger	10	1.852.647	686.870
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>1.890.123</u>	<u>702.408</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>70.085.123</u></u>	<u><u>66.965.408</u></u>

PASSIVER	NOTE	BALANCE 31-12-2020	BALANCE 31-12-2019
EGENKAPITAL			
Andelskapital		6.956.019	6.956.019
Indekstillæg		-10.180.479	-10.180.479
Træk via nedsparingskredit		-5.451.903	-5.451.903
Op- og nedskrivning af ejendom	12	33.018.434	31.086.434
Forbedringer af ejendom		171.182	171.182
Afdrag prioritetsgæld	13	41.478.525	40.871.018
Overført resultat	14	-9.928.435	-9.937.456
EGENKAPITAL I ALT		56.063.343	53.514.815
Generelforsamlingsbestemte reserver			
Hensættelse til udvendig vedligeholdelse		458.644	458.644
Generelforsamlingsbestemte reserver i alt		458.644	458.644
EGENKAPITAL OG RESERVER I ALT		56.521.987	53.973.459
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	15	12.300.493	12.908.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		12.300.493	12.908.000
Kortfristede gældsforpligtelser			
Mellemregning med DEAS A/S		2.100	0
Forudbetalt boligafgift, salg af andele m.m.		1.191.253	15.916
Kreditorer		41.080	44.600
Anden gæld	16	27.210	23.433
Varmeregnskab	17	1.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.262.643	83.949
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		13.563.136	12.991.949
PASSIVER I ALT		70.085.123	66.965.408
Eventualforpligtelser	18		
Andelsværdiberegning	19		
Nøgleoplysninger pr. 31/12 2020 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger	20		

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2019
	REGNSKAB 2020	BUDGET 2020	
1 Indtægter			
Boligafgift andelshavere	1.932.798	1.933.636	1.894.176
Øvrige lejeindtægter	7.000	0	4.000
Gebyr venteliste	14.299	5.000	4.651
Vaskeriindtægter	3.881	5.000	4.418
Andre indtægter	8.488	0	0
Indtægter i alt	1.966.466	1.943.636	1.907.245
2 Bidrag til grundejerforening m.m.			
Bidrag til grundejerforening	44.200	45.000	44.200
Bidrag til grundejerforening m.m. i alt	44.200	45.000	44.200
3 Ejendomsskatter og afgifter			
Ejendomsskatter	504.370	505.000	246.100
El	20.321	40.000	27.266
Renovation	182.469	170.000	170.106
Ejendomsskatter og afgifter i alt	707.160	715.000	443.472
4 Forsikringer og abonnemeter			
Ejendomsforsikring	86.709	87.000	89.667
Kontingent	9.384	10.000	9.016
Kabel TV	4.724	5.000	4.724
Øvrige abonnemeter	2.327	3.000	3.706
Forsikringer og abonnemeter i alt	103.144	105.000	107.113
5 Ejendomsdrift			
Storskrald	27.963	25.000	7.500
Snerydning/vejsalt	1.713	15.000	14.609
Materialeudgifter	750	0	0
Drift af fællesarealer	9.048	20.000	8.164
Drift af fælleslokaler	23.033	40.000	20.193
Drift af vaskeri	0	0	40.626
Ejendomsdrift i alt	62.507	100.000	91.092
6 Øvrige administrationsomkostninger			
Andre honorarer	0	4.000	2.500
Energimærke	28.500	0	0
Revisor	22.500	22.500	22.250
Ingeniør	0	0	42.500
Valuar	11.875	16.000	14.375
Anden konsulent	19.188	0	0
Gebyrer	3.277	3.000	2.966

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2019
	REGNSKAB 2020	BUDGET 2020	
Porto	0	0	1.410
Diverse	0	5.000	0
Småanskaffelser	1.032	11.000	0
Foreningens drift	5.636	20.000	5.741
Beboeraktiviteter	5.228	0	14.310
Øvrige administrationsomkostninger i alt	97.236	81.500	106.052
7 Vedligeholdelse			
<i>Primære bygningsdele</i>			
Inderfacader	0	0	29.375
<i>Komplementerende bygningsdele</i>			
Vinduer i facade	21.163	0	0
Døre i facade	4.064	0	1.063
<i>Overfladebeklædning</i>			
Gulvbelægning, behandling	23.185	0	0
<i>VVS-anlæg</i>			
Vandinstallationer	43.015	0	0
Varmeinstallationer	6.157	0	3.677
Radiatorer/Ventiler	6.870	0	5.973
<i>Inventar og udstyr</i>			
Udstyr - fællesrum	11.200	0	0
Komfurer	15.842	0	0
<i>Øvrige dele og anlæg</i>			
Hegn/mure	17.338	0	0
Kloakanlæg	0	0	3.511
Forsikringskader, manglende dækning	0	0	3.156
Budgetteret vedligeholdelse	0	194.500	0
Vedligeholdelse i alt	148.834	194.500	46.755
Der er i december 2019 udarbejdet en plan for fremtidige vedligeholdelsesopgaver på foreningens ejendom.			
8 Renteudgifter			
Renteudgifter, bank	3.926	0	23
Administrationsbidrag	44.260	46.000	45.509
Prioritetsrenter	76.076	75.000	224.164
Låneomkostninger	0	0	276.838
Renteudgifter i alt	124.262	121.000	546.534

NOTER	BALANCE 31-12-2020	BALANCE 31-12-2019
9 Ejendommen		
Valuarvurdering	68.195.000	66.263.000
Ejendommen i alt	68.195.000	66.263.000
Ejendommen er den 29. januar 2021 blevet vurderet af Valuaren.		
Valuarværdien på kr. 68.195.000, er baseret på DCF-beregning med en forrentningsprocent på 5,20%. En reduktion på 0,25% vil medføre en forøgelse af valuarværdien på kr. 3.323.000. En forøgelse på 0,25% vil tilsvarende medføre en reduktion af valuarværdien på kr. 3.019.000. Valuarværdien er kr. 18.695.000 højere end seneste kontante ejendomsvurdering.		
10 Likvide beholdninger		
Kassebeholdning, bestyrelse	5.977	1.311
Danske bank, fælleshuskonto	1.853	3.470
Nykredit Bank, drift 8117 0004670633	1.809.511	596.613
Nykredit omlægningskonto	0	468
Giro, venteliste	35.306	85.008
Likvide beholdninger i alt	1.852.647	686.870
11 Kursregulering af prioritetsgæld		
Saldo primo	0	-167.483
Kursregulering i året	0	167.483
Kursregulering af prioritetsgæld i alt	0	0
12 Op- og nedskrivning af ejendom		
Saldo primo	31.086.434	32.568.434
Årets op-/nedskrivning	1.932.000	-1.482.000
Op- og nedskrivning af ejendom i alt	33.018.434	31.086.434
13 Afdrag prioritetsgæld		
Saldo primo	40.871.018	40.277.591
Bevægelser i regnskabsåret	607.507	593.427
Afdrag prioritetsgæld i alt	41.478.525	40.871.018
14 Overført resultat		
Saldo primo	-9.937.456	-9.804.721
Overført resultat	9.021	-132.735
Overført resultat i alt	-9.928.435	-9.937.456

NOTER

BALANCE	BALANCE
31-12-2020	31-12-2019

15 Prioritetsgæld

<i>Lån</i>		<i>Bidrag</i>	<i>Rente</i>	<i>Afdrag</i>	<i>Restgæld</i>	<i>Restgæld</i>
Nykredit 0,6016%	12.908.000	44.260	76.076	607.507	12.300.493	12.908.000
Prioritetsgæld i alt		44.260	76.076	607.507	12.300.493	12.908.000

Oplysninger om realkreditlån

- Nykredit 0,6016% 12.908.000 er et kontantlån med en restløbetid på 19 år og 3 måneder med en kursværdi på kr. 12.496.769. Obligationsrestgælden udgør kr. 12.418.656.

Administrationsbidraget udgør pt. 0,50%.

Kursværdien af prioritetsgælden udgør pr. 31. december 2020 i alt kr. 12.496.769.

Næste års afdrag udgør kr. 612.848.

16 Anden gæld

Skyldige omkostninger	27.210	23.433
Anden gæld i alt	27.210	23.433

17 Varmeregnskab

Opkrævet aconto, indeværende år	-1.000	0
Varmeregnskab i alt	-1.000	0

18 Eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelse**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 12.300.493 er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør kr. 68.195.000.

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) Anskaffessummen	35.176.566
b) Handelsværdi som udlejningsejendom vurderet den 29. januar 2021 af Valuaren (jf. §5, stk. 2)	68.195.000
Handelsværdi som udlejningsejendom vurderet den 7. februar 2020 af Valuaren (jf. §5, stk. 3)	66.263.000
c) Offentlig vurdering 1. oktober 2019	49.500.000

Andelsboligforeningen har indhentet en valuarvurdering, hvoraf fremgår, at ejendommens værdi pr. 31. december 2019 var kr. 66.263.000. Valuarvurderingen er indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges som grundlag for fastsættelse af andelsværdierne i henhold til ABL § 5, stk. 3 fremadrettet.

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

Bogført egenkapital pr. 31. december 2020			56.063.343
Opskrivning ejendom, tilbageført			-33.018.434
Hensat til fremtidig vedligeholdelse			-2.646.175
Foreningens formue pr. 31. december 2020			<u>20.398.734</u>
Andelsværdi pr. andelskrone:	<u>20.398.734</u>	=	<u><u>2,9325</u></u>
	6.956.019		

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

Bogført egenkapital pr. 31. december 2020			56.063.343
Ejendommens værdi reguleres således			
Værdi jf. punkt b ovenfor		66.263.000	
Bogført værdi		<u>-68.195.000</u>	<u>-1.932.000</u>
Prioritetsgæld			
Kursværdi		-12.496.769	
Bogført værdi		<u>12.300.493</u>	<u>-196.276</u>
Hensat til fremtidig vedligeholdelse			-2.646.175
Foreningens formue pr. 31. december 2020			<u>51.288.892</u>
Andelsværdi pr. andelskrone:	<u>51.288.892</u>	=	<u><u>7,3733</u></u>
	6.956.019		

NOTER

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

Bogført egenkapital pr. 31. december 2020			56.063.343
Ejendommens værdi reguleres således			
<i>Værdi jf. punkt c ovenfor</i>	49.500.000		
<i>Bogført værdi</i>	<u>-68.195.000</u>		-18.695.000
Prioritetsgæld			
<i>Kursværdi</i>	-12.496.769		
<i>Bogført værdi</i>	<u>12.300.493</u>		-196.276
Hensat til fremtidig vedligeholdelse			<u>-2.646.175</u>
Foreningens formue pr. 31. december 2020			<u>34.525.892</u>
Andelsværdi pr. andelskrone:	<u>34.525.892</u>	=	<u><u>4,9635</u></u>
	<u>6.956.019</u>		

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 7,3733.

NOTER

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

Forslag til ny andelskrone: 7,3733

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	937.959
107-59-2	Vegavænget 2	Andelsboliger	88	174.777	1.278.126	1.288.685
107-59-3	Vegavænget 3, 1.	Andelsboliger	48	95.146	695.793	701.541
107-59-4	Vegavænget 4	Andelsboliger	48	103.421	756.307	762.555
107-59-5	Vegavænget 5, 1.	Andelsboliger	48	95.146	695.793	701.541
107-59-6	Vegavænget 6	Andelsboliger	48	103.421	756.307	762.555
107-59-7	Vegavænget 7	Andelsboliger	84	165.469	1.210.058	1.220.054
107-59-8	Vegavænget 8	Andelsboliger	59	122.039	892.458	899.832
107-59-9	Vegavænget 9	Andelsboliger	88	174.777	1.278.126	1.288.685
107-59-10	Vegavænget 10	Andelsboliger	101	198.566	1.452.092	1.464.089
107-59-11	Vegavænget 11	Andelsboliger	101	198.566	1.452.092	1.464.089
107-59-12	Vegavænget 12	Andelsboliger	48	103.421	756.307	762.555
107-59-13	Vegavænget 13, 1.	Andelsboliger	48	95.146	695.793	701.541
107-59-14	Vegavænget 14	Andelsboliger	88	174.777	1.278.126	1.288.685
107-59-15	Vegavænget 15	Andelsboliger	88	174.777	1.278.126	1.288.685
107-59-16	Vegavænget 16	Andelsboliger	61	127.210	930.273	937.959
107-59-17	Vegavænget 17	Andelsboliger	88	174.777	1.278.126	1.288.685
107-59-18	Vegavænget 18	Andelsboliger	88	174.777	1.278.126	1.288.685
107-59-19	Vegavænget 19	Andelsboliger	101	198.566	1.452.092	1.464.089
107-59-20	Vegavænget 20	Andelsboliger	88	174.777	1.278.126	1.288.685
107-59-21	Vegavænget 21	Andelsboliger	73	147.892	1.081.519	1.090.454
107-59-22	Vegavænget 22	Andelsboliger	73	147.892	1.081.519	1.090.454
107-59-23	Vegavænget 23	Andelsboliger	61	127.210	930.273	937.959
107-59-24	Vegavænget 24	Andelsboliger	88	174.777	1.278.126	1.288.685
107-59-25	Vegavænget 25	Andelsboliger	88	174.777	1.278.126	1.288.685
107-59-26	Vegavænget 26	Andelsboliger	101	198.566	1.452.092	1.464.089
107-59-27	Vegavænget 27	Andelsboliger	101	198.566	1.452.092	1.464.089
107-59-28	Vegavænget 28	Andelsboliger	88	174.777	1.278.126	1.288.685
107-59-29	Vegavænget 29	Andelsboliger	88	174.777	1.278.126	1.288.685
107-59-30	Vegavænget 30	Andelsboliger	73	147.892	1.081.519	1.090.454
107-59-31	Vegavænget 31	Andelsboliger	73	147.892	1.081.519	1.090.454
107-59-32	Vegavænget 32	Andelsboliger	59	122.039	892.458	899.832
107-59-33	Vegavænget 33	Andelsboliger	84	165.469	1.210.058	1.220.054
107-59-34	Vegavænget 34	Andelsboliger	59	122.039	892.458	899.832
107-59-35	Vegavænget 35	Andelsboliger	73	147.892	1.081.519	1.090.454
107-59-36	Vegavænget 36	Andelsboliger	73	147.892	1.081.519	1.090.454
107-59-37	Vegavænget 37	Andelsboliger	67	134.445	983.182	991.305

Penneo dokumentnøgle: 45AX8-5UEEF-I2HEU-7AUF8-YFPZA-KBLQ1

NOTER

107-59-38	Vegavænget 38	Andelsboliger	73	147.892	1.081.519	1.090.454
107-59-39	Vegavænget 39	Andelsboliger	73	147.892	1.081.519	1.090.454
107-59-40	Vegavænget 40	Andelsboliger	67	134.445	983.182	991.305
107-59-41	Vegavænget 41	Andelsboliger	84	165.469	1.210.058	1.220.054
107-59-42	Vegavænget 42	Andelsboliger	84	165.469	1.210.058	1.220.054
107-59-43	Vegavænget 43	Andelsboliger	73	147.892	1.081.519	1.090.454
107-59-44	Vegavænget 44	Andelsboliger	73	147.892	1.081.519	1.090.454
107-59-45	Vegavænget 45	Andelsboliger	59	122.039	892.458	899.832
107-59-46	Vegavænget 46	Andelsboliger	84	165.469	1.210.058	1.220.054
107-59-47	Vegavænget 47	Øvrige lejemål	92	0	0	0
I alt			3.556	6.956.019	50.868.640	51.288.892

NOTER

20 Nøgleoplysninger pr. 31/12 2020 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:	<input type="text"/>			
D1	Foreningens stiftelsesår:				1989
D2	Ejendommens opførelsesår:				1989
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end deres indskud?				<input type="text" value="Nej"/>
E2	Hvis Ja, beskriv hvilken hæftelse, der er i foreningen:	<input type="text"/>			
		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	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="text" value="Ja"/>
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.?				<input type="text" value="Nej"/>
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?				<input type="text" value="Nej"/>

NOTER

20 Nøgleoplysninger pr. 31/12 2020 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED						
H1	Boligafgift:	165.736 kr./mdr.	x	12	/	3.464,0 m ² = 574,1 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
						2018 2019 2020
J	Årets resultat pr. andelsareal:					69,1 kr./m ² 133,0 kr./m ² 178,0 kr./m ²
K1	Andelsværdi:					14.806 gns. kr./andels-m ²
K2	Gæld - omsætningsaktiver:					3.370 gns. kr./andels-m ²
K3	Teknisk andelsværdi:					<u>18.176 gns. kr./andels-m²</u>
3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHODELSE						
						2018 2019 2020
M1	Vedligeholdelse, løbende:					96,2 kr./m ² 13,1 kr./m ² 41,9 kr./m ²
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering:					78,8 kr./m ² 0,0 kr./m ² 0,0 kr./m ²
M3	Vedligeholdelse i alt:					<u>175,0 kr./m²</u> <u>13,1 kr./m²</u> <u>41,9 kr./m²</u>
4. FINANSIELLE FORHOLD						
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi):					81,96%
						2018 2019 2020
R	Årets afdrag pr. andelsareal:					167,9 kr./m ² 171,3 kr./m ² 175,4 kr./m ²

PENNEO

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

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

Maria Erstrup

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Vegavænget

Serienummer: PID:9208-2002-2-964889128297

IP: 212.130.xxx.xxx

2021-06-22 09:39:32Z

NEM ID 

Jeanne Mikkelsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Vegavænget

Serienummer: PID:9208-2002-2-590080044114

IP: 2.130.xxx.xxx

2021-06-22 10:14:08Z

NEM ID 

Carl Henrik Damkjer Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Vegavænget

Serienummer: PID:9208-2002-2-519602664064

IP: 188.183.xxx.xxx

2021-06-22 11:23:50Z

NEM ID 

Henrik Bræmer Rasmussen

Formand

På vegne af: A/B Vegavænget

Serienummer: PID:9208-2002-2-107790636232

IP: 80.167.xxx.xxx

2021-06-24 13:53:53Z

NEM ID 

John Pedersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Vegavænget

Serienummer: PID:9208-2002-2-290770053668

IP: 80.62.xxx.xxx

2021-06-29 09:51:51Z

NEM ID 

Christian Sanderhage

Underskrivende revisor

På vegne af: Deloitte, Statsautoriseret Revisionspar...

Serienummer: CVR:33963556-RID:12600548

IP: 83.151.xxx.xxx

2021-06-29 10:06:27Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 45AX8-5UEEF-12HEU-7AUFB-YFPZA-KBLQ1

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>