

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 2021 - 31. december 2021

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 Jesper Thustrup 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 PÅTEGNING OG BERETNING

PÅTEGNING

Som administrator for A/B Vegavænget, skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2021.

Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen, er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021.

DEAS A/S

Annett Klevenhaus
Senior ejendomsadministrator

Benny Thirup
regnskabsansvarlig

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

BERETNING

Vi har udarbejdet årsrapport for regnskabsåret 2021 i henhold til den indgåede administrationsaftale.

Regnskabsåret udviser et underskud på kr. 37.996.

Foreningens egenkapital udgør inklusive eventuelle generalforsamlingsbestemte reserver pr. balancedagen kr. 59.214.021.

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

Negativt for årets resultat er:

- 'Vedligeholdelse' afviger med kr. 37.684.

Positivt for årets resultat er:

- 'Ejendomsdrift' afviger med kr. 24.834.

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for året 2021 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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og i overensstemmelse med foreningens vedtægter og hidtidige praksis.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

BESTYRELSEN

Henrik Rasmussen
bestyrelsesformand

Jeanne Mikkelsen

John Pedersen

Jesper Thustrup

Maria Erstrup

Foreningens bestyrelse har fået forelagt og godkendt årsrapporten.

Underskrift og datering 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 2021 - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noterne 1-16. 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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisores etiske adfærd (IESBA Coda) og yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler 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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Foreningens ledelse 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 ledelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens ledelse anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelse af årsregnskabet er foreningens ledelse 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 ledelse 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 ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om foreningens 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 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 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.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for A/B Vegavænget for 2021 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. 1392 af 14. juni 2021 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 måles til dagsværdi på grundlag af en valuarvurdering.

Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 2020
		REGNSKAB 2021	BUDGET 2021	
INDTÆGTER				
Indtægter	1	2.010.267	1.998.832	1.966.466
INDTÆGTER I ALT		2.010.267	1.998.832	1.966.466
UDGIFTER				
Bidrag til grundejerforening m.m.	2	44.200	45.000	44.200
Ejendomsskatter og afgifter	3	745.680	737.000	707.160
Forsikringer og abonnementer	4	102.965	107.000	103.144
Ejendomsdrift	5	60.166	85.000	62.507
Administrationshonorar		63.770	64.000	62.595
Øvrige administrationsomkostninger	6	65.573	79.500	97.236
Vedligeholdelse	7	234.684	197.000	148.834
Finansielle udgifter	8	118.377	115.000	124.262
UDGIFTER I ALT		1.435.415	1.429.500	1.349.938
DRIFTSRESULTAT		574.852	569.332	616.528
Prioritetsafdrag		612.848	613.000	607.507
ÅRETS RESULTAT		-37.996	-43.668	9.021
RESULTATDISPONERING				
Overført resultat (egenkapital)		-37.996	-43.668	9.021
DISPONERET I ALT		-37.996	-43.668	9.021

AKTIVER	NOTE	BALANCE 31-12-2021	BALANCE 31-12-2020
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
Ejendommen	9	69.828.000	68.195.000
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>69.828.000</u>	<u>68.195.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>69.828.000</u>	<u>68.195.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende boligafgift, leje m.m.		4.164	0
Tilgodehavende		5.768	0
Igangværende salg andele		4.800	9.600
Forudbetalte omkostninger		13.817	27.876
Tilgodehavender i alt		<u>28.549</u>	<u>37.476</u>
Likvide beholdninger	10	594.349	1.852.647
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>622.898</u>	<u>1.890.123</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>70.450.898</u></u>	<u><u>70.085.123</u></u>

PASSIVER	NOTE	BALANCE 31-12-2021	BALANCE 31-12-2020
EGENKAPITAL			
Andelsindskud		6.956.019	6.956.019
Reserve for opskrivning af ejendommen		34.822.616	33.189.616
Overført resultat mv.		16.976.742	15.917.708
EGENKAPITAL I ALT		58.755.377	56.063.343
Generalforsamlingsbestemte reserver			
Hensættelse til udvendig vedligeholdelse		458.644	458.644
Andre reserver i alt		458.644	458.644
EGENKAPITAL OG ANDRE RESERVER I ALT		59.214.021	56.521.987
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	11	11.203.463	12.300.493
Langfristede gældsforpligtelser i alt		11.203.463	12.300.493
Kortfristede gældsforpligtelser			
Mellemregning med DEAS A/S		0	2.100
Forudbetalt boligafgift, salg af andele m.m.		6.000	1.191.253
Kreditorer		2.000	41.080
Anden gæld	12	25.414	27.210
Varmeregnskab	13	0	1.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		33.414	1.262.643
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		11.236.877	13.563.136
PASSIVER I ALT		70.450.898	70.085.123
Eventualforpligtelser	14		
Andelsværdiberegning	15		
Nøgleoplysninger pr. 31/12 2021 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger	16		

EGENKAPITALSOPGØRELSE	EGENKAPITAL 31-12-2021	EGENKAPITAL 31-12-2020
Andelsindskud		
Andelskapital primo	6.956.019	6.956.019
Andelsindskud i alt	<u>6.956.019</u>	<u>6.956.019</u>
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom primo	33.189.616	31.257.616
Året op-/nedskrivning	1.633.000	1.932.000
Reserve for opskrivning af ejendom i alt	<u>34.822.616</u>	<u>33.189.616</u>
Overført resultat mv.		
Overført resultat mv. primo	15.917.708	15.301.180
Kursregulering af prioritetsgæld	484.182	0
Afdrag prioritetsgæld	612.848	607.507
Overført restandel af årets resultat	-37.996	9.021
Overført resultat mv. i alt	<u>16.976.742</u>	<u>15.917.708</u>
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER	<u>58.755.377</u>	<u>56.063.343</u>
Generalforsamlingsbestemte reserver		
Hensættelse til udvendig vedligeholdelse	458.644	458.644
I alt	<u>458.644</u>	<u>458.644</u>
ANDRE RESERVER	<u>458.644</u>	<u>458.644</u>
EGENKAPITAL OG ANDRE RESERVER I ALT	<u><u>59.214.021</u></u>	<u><u>56.521.987</u></u>

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2020
	REGNSKAB 2021	BUDGET 2021	
1 Indtægter			
Boligafgift andelshavere	1.988.832	1.988.832	1.932.798
Øvrige lejeindtægter	6.500	0	7.000
Gebyr venteliste	7.600	5.000	14.299
Gebyr andelsbevis	1.500	0	0
Vaskeriindtægter	3.839	5.000	3.881
Andre indtægter	1.996	0	8.488
Indtægter i alt	2.010.267	1.998.832	1.966.466
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	536.266	537.000	504.370
El	23.827	30.000	20.321
Renovation	185.587	170.000	182.469
Ejendomsskatter og afgifter i alt	745.680	737.000	707.160
4 Forsikringer og abonnemeter			
Ejendomsforsikring	88.581	89.000	86.709
Kontingent	9.660	10.000	9.384
Kabel TV	4.724	5.000	4.724
Øvrige abonnemeter	0	3.000	2.327
Forsikringer og abonnemeter i alt	102.965	107.000	103.144
5 Ejendomsdrift			
Storskrald	26.613	25.000	27.963
Snerydning/vejsalt	9.650	15.000	1.713
Materialeudgifter	1.002	0	750
Drift af fællesarealer	9.837	15.000	9.048
Drift af fælleslokaler	13.064	30.000	23.033
Ejendomsdrift i alt	60.166	85.000	62.507
6 Øvrige administrationsomkostninger			
Andre honorarer	0	4.000	0
Energimærke	0	0	28.500
Revisor	24.400	23.000	22.500
Valuar	12.188	13.000	11.875
Anden konsulent	0	0	19.188
Gebyrer	3.767	3.500	3.277
Porto	1.438	0	0

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2020
	REGNSKAB 2021	BUDGET 2021	
Diverse	0	5.000	0
Småanskaffelser	5.291	11.000	1.032
Mødeudgifter	3.200	0	0
Foreningens drift	9.024	20.000	5.636
Beboeraktiviteter	6.265	0	5.228
Øvrige administrationsomkostninger i alt	65.573	79.500	97.236
7 Vedligeholdelse			
<i>Komplementerende bygningsdele</i>			
Vinduer i facade	11.455	0	21.163
Døre i facade	0	0	4.064
<i>Overfladebeklædning</i>			
Gulvbelægning, behandling	0	0	23.185
Tagbeklædning	76.100	0	0
<i>VVS-anlæg</i>			
Generelt	2.167	0	0
Vandinstallationer	0	0	43.015
Varmeinstallationer	125.656	0	6.157
Radiatorer/Ventiler	13.966	0	6.870
<i>El-anlæg</i>			
Generelt	1.406	0	0
<i>Inventar og udstyr</i>			
Udstyr - fællesrum	0	0	11.200
Komfurer	0	0	15.842
<i>Øvrige dele og anlæg</i>			
Hegn/mure	0	0	17.338
Kloakanlæg	1.359	0	0
Legeplads/-udstyr	2.575	0	0
Budgetteret vedligeholdelse	0	197.000	0
Vedligeholdelse i alt	234.684	197.000	148.834
Der er i december 2019 udarbejdet en plan for fremtidige vedligeholdelsesopgaver på foreningens ejendom.			
8 Finansielle udgifter			
Renteudgifter, bank	3.510	0	3.926
Administrationsbidrag	42.248	42.000	44.260
Prioritetsrenter	72.619	73.000	76.076
Finansielle udgifter i alt	118.377	115.000	124.262

NOTER

BALANCE
31-12-2021 BALANCE
31-12-2020

9 Ejendommen

Valuarvurdering	69.828.000	68.195.000
Ejendommen i alt	69.828.000	68.195.000

Ejendommen er den 25. januar 2022 blevet vurderet af Valuaren.

Valuarværdien på kr. 69.828.000, er baseret på DCF-beregning med en forrentningsprocent på 5,00%. En reduktion på 0,25% vil medføre en forøgelse af valuarværdien på kr. 3.549.000. En forøgelse på 0,25% vil tilsvarende medføre en reduktion af valuarværdien på kr. 3.212.000. Valuarværdien er kr. 20.328.000 højere end seneste kontante ejendomsvurdering.

10 Likvide beholdninger

Kassebeholdning, bestyrelse	7.334	5.977
Fælleshuskonto	1.206	1.853
Nykredit Bank, drift 8117 4670633	583.902	1.809.511
Nykredit, venteliste 8117 1023319	1.907	35.306
Likvide beholdninger i alt	594.349	1.852.647

11 Prioritetsgæld

Lån		Bidrag	Rente	Afdrag	Restgæld	Restgæld
Nykredit 0,6016%	12.908.000	42.248	72.619	612.848	11.687.645	12.300.493
Kursreguleringer mv.						
Kursregulering prioritetsgæld		-	-	-	-484.182	0
Prioritetsgæld i alt		42.248	72.619	612.848	11.203.463	12.300.493

Oplysninger om realkreditlån

- Nykredit 0,6016% 12.908.000 er et kontantlån med en restløbetid på 18 år og 3 måneder med en kursværdi på kr. 11.203.464. Obligationsrestgælden udgør kr. 11.794.113.

Administrationsbidraget udgør pt. 0,50%.

Næste års afdrag udgør kr. 616.543.

12 Anden gæld

Skyldige omkostninger	25.414	27.210
Anden gæld i alt	25.414	27.210

13 Varmeregnskab

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

14 Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelse

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 11.203.463 er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør kr. 69.828.000.

Oplysning om modtaget støtte fra stat eller kommune

I henhold til Andelsboliglovens §5, stk. 12 om modtaget støtte fra stat eller kommune til etablering af andelsboligforening, har foreningen modtaget kr. 12.692.482, der efter § 160 k i Lov om almene boliger kan kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforenings ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

NOTER

15 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 25. januar 2022 af Valuaren (jf. §5, stk. 2)	69.828.000
Handelsværdi som udlejningsejendom vurderet den 7. februar 2020 af Valuaren (jf. §5, stk. 3)	66.263.000
c) Offentlig vurdering 1/10 2019	49.500.000

Andelsboligforeningen har indhentet en valuarvurdering, hvoraf det fremgår, at ejendommens værdi pr. 31/12 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 2021			58.755.377
Opskrivning ejendom, tilbageført			-34.651.434
Kursregulering prioritetsgæld, tilbageført			-484.182
Hensat til fremtidig vedligeholdelse			-2.646.175
Foreningens formue pr. 31. december 2021			<u>20.973.586</u>
Andelsværdi pr. andelskrone:	<u>20.973.586</u>	=	<u><u>3,0152</u></u>
	6.956.019		

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

Bogført egenkapital pr. 31. december 2021			58.755.377
Ejendommens værdi reguleres således			
Værdi jf. punkt b ovenfor		66.263.000	
Bogført værdi		<u>-69.828.000</u>	-3.565.000
Hensat til fremtidig vedligeholdelse			-2.646.175
Foreningens formue pr. 31. december 2021			<u>52.544.202</u>
Andelsværdi pr. andelskrone:	<u>52.544.202</u>	=	<u><u>7,5538</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 2021			58.755.377
Ejendommens værdi reguleres således			
<i>Værdi jf. punkt c ovenfor</i>		49.500.000	
<i>Bogført værdi</i>		<u>-69.828.000</u>	-20.328.000
Hensat til fremtidig vedligeholdelse			<u>-2.646.175</u>
Foreningens formue pr. 31. december 2021			<u>35.781.202</u>
Andelsværdi pr. andelskrone:	<u>35.781.202</u>	=	<u><u>5,1439</u></u>
	<u>6.956.019</u>		

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 7,5538.

NOTER

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

Forslag til ny andelskrone: 7,5538

Senest godkendte andelskrone: 7,3733

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	937.959	960.916
107-59-2	Vegavænget 2	Andelsboliger	88	174.777	1.288.685	1.320.226
107-59-3	Vegavænget 3, 1.	Andelsboliger	48	95.146	701.541	718.711
107-59-4	Vegavænget 4	Andelsboliger	48	103.421	762.555	781.219
107-59-5	Vegavænget 5, 1.	Andelsboliger	48	95.146	701.541	718.711
107-59-6	Vegavænget 6	Andelsboliger	48	103.421	762.555	781.219
107-59-7	Vegavænget 7	Andelsboliger	84	165.469	1.220.054	1.249.916
107-59-8	Vegavænget 8	Andelsboliger	59	122.039	899.832	921.855
107-59-9	Vegavænget 9	Andelsboliger	88	174.777	1.288.685	1.320.226
107-59-10	Vegavænget 10	Andelsboliger	101	198.566	1.464.089	1.499.923
107-59-11	Vegavænget 11	Andelsboliger	101	198.566	1.464.089	1.499.923
107-59-12	Vegavænget 12	Andelsboliger	48	103.421	762.555	781.219
107-59-13	Vegavænget 13, 1.	Andelsboliger	48	95.146	701.541	718.711
107-59-14	Vegavænget 14	Andelsboliger	88	174.777	1.288.685	1.320.226
107-59-15	Vegavænget 15	Andelsboliger	88	174.777	1.288.685	1.320.226
107-59-16	Vegavænget 16	Andelsboliger	61	127.210	937.959	960.916
107-59-17	Vegavænget 17	Andelsboliger	88	174.777	1.288.685	1.320.226
107-59-18	Vegavænget 18	Andelsboliger	88	174.777	1.288.685	1.320.226
107-59-19	Vegavænget 19	Andelsboliger	101	198.566	1.464.089	1.499.923
107-59-20	Vegavænget 20	Andelsboliger	88	174.777	1.288.685	1.320.226
107-59-21	Vegavænget 21	Andelsboliger	73	147.892	1.090.454	1.117.143
107-59-22	Vegavænget 22	Andelsboliger	73	147.892	1.090.454	1.117.143
107-59-23	Vegavænget 23	Andelsboliger	61	127.210	937.959	960.916
107-59-24	Vegavænget 24	Andelsboliger	88	174.777	1.288.685	1.320.226
107-59-25	Vegavænget 25	Andelsboliger	88	174.777	1.288.685	1.320.226
107-59-26	Vegavænget 26	Andelsboliger	101	198.566	1.464.089	1.499.923
107-59-27	Vegavænget 27	Andelsboliger	101	198.566	1.464.089	1.499.923
107-59-28	Vegavænget 28	Andelsboliger	88	174.777	1.288.685	1.320.226
107-59-29	Vegavænget 29	Andelsboliger	88	174.777	1.288.685	1.320.226
107-59-30	Vegavænget 30	Andelsboliger	73	147.892	1.090.454	1.117.143
107-59-31	Vegavænget 31	Andelsboliger	73	147.892	1.090.454	1.117.143
107-59-32	Vegavænget 32	Andelsboliger	59	122.039	899.832	921.855
107-59-33	Vegavænget 33	Andelsboliger	84	165.469	1.220.054	1.249.916
107-59-34	Vegavænget 34	Andelsboliger	59	122.039	899.832	921.855
107-59-35	Vegavænget 35	Andelsboliger	73	147.892	1.090.454	1.117.143
107-59-36	Vegavænget 36	Andelsboliger	73	147.892	1.090.454	1.117.143

NOTER

107-59-37	Vegavænget 37	Andelsboliger	67	134.445	991.305	1.015.567
107-59-38	Vegavænget 38	Andelsboliger	73	147.892	1.090.454	1.117.143
107-59-39	Vegavænget 39	Andelsboliger	73	147.892	1.090.454	1.117.143
107-59-40	Vegavænget 40	Andelsboliger	67	134.445	991.305	1.015.567
107-59-41	Vegavænget 41	Andelsboliger	84	165.469	1.220.054	1.249.916
107-59-42	Vegavænget 42	Andelsboliger	84	165.469	1.220.054	1.249.916
107-59-43	Vegavænget 43	Andelsboliger	73	147.892	1.090.454	1.117.143
107-59-44	Vegavænget 44	Andelsboliger	73	147.892	1.090.454	1.117.143
107-59-45	Vegavænget 45	Andelsboliger	59	122.039	899.832	921.855
107-59-46	Vegavænget 46	Andelsboliger	84	165.469	1.220.054	1.249.916
107-59-47	Vegavænget 47	Øvrige lejemål	92	0	0	0
I alt			3.556	6.956.019	51.288.892	52.544.202

NOTER

16 Nøgleoplysninger pr. 31/12 2021 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 fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="text"/>
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="text"/>
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="text"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="text"/>	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020				<input type="text" value="Nej"/>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip:	69.828.000 kr.	19.637 gns.kr./m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver:	3.104.819 kr.	873 gns.kr./m ²		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi:	4,45%			
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"/>

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.”

Jesper Thustrup

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Vegavænget

Serienummer: PID:9208-2002-2-633586698759

IP: 176.23.xxx.xxx

2022-04-22 10:03:20 UTC

NEM ID 

Henrik Bræmer Rasmussen

Formand

På vegne af: A/B Vegavænget

Serienummer: PID:9208-2002-2-107790636232

IP: 80.167.xxx.xxx

2022-04-22 12:20:16 UTC

NEM ID 

Maria Erstrup

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Vegavænget

Serienummer: PID:9208-2002-2-964889128297

IP: 80.167.xxx.xxx

2022-04-23 08:07:31 UTC

NEM ID 

Jeanne Mikkelsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Vegavænget

Serienummer: PID:9208-2002-2-590080044114

IP: 213.237.xxx.xxx

2022-04-24 10:25:43 UTC

NEM ID 

John Pedersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Vegavænget

Serienummer: PID:9208-2002-2-290770053668

IP: 2.104.xxx.xxx

2022-05-04 08:48:06 UTC

NEM ID 

Christian Sanderhage

Underskrivende revisor

På vegne af: Deloitte Statsautoriseret Revisionspart...

Serienummer: CVR:33963556-RID:12600548

IP: 83.151.xxx.xxx

2022-05-04 08:50:10 UTC

NEM ID 

Annett Klevenhaus Panek

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:68491885

IP: 217.195.xxx.xxx

2022-05-04 08:51:56 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 48JLQ-ZN8GM-XTK41-KAKQF-3UM8Q-Q50J0

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>. 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>