

**VELKOMMEN
TIL
EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING**

○

A/B Kingosparken

18-06-2024

Dagsorden:

1) Valg af dirigent

4) Forslag:

4.1) Bestyrelsen gives bemyndigelse om at opløse foreningen ved likvidation og efterfølgende salg

4.2) Der stemmes om salg skal være til almentboligselskab KAB eller til privat boligselskab City Apartment



SAMMENLIGNING AF BEGGE KØBSTILBUD

FORDELE / ULEMPER VED AT BO HOS



Sammenligning af bud



Vilkår	KAB	CITY APARTMENT
Tilbudspris	341 mio forbehold for Høje Taastrup Kommunes accept, der opnås 80% belåning. 6 ugers Due Dillgence af ejendommen - dels hvad angår vedligeholdesstand, dels økonomiske forhold. Finansering på 20% fra Fonden fra blandede byer.	340 mio forbehold for teknisk, juridisk 4 ugers Due Diligence af ejendommen
Årlig leje pr m2	1.000 kr pr m2	950 pr m2
Depositum/indskud/forudbetalt leje	Beboerindskud 2% af købesummen modregnes salgsprovenu (<u>svarende til 3,7 månedes leje</u>)	Ingen + ○ ●
Overtagelse	1. oktober / 1. november måske senere	1 juli
Vedligeholdelse	KAB vil via afdelingsbestyrelsen styre hvad som skal vedligeholdes	Beboerrepræsentation inddrages i vedligeholdesplan årligt for at sikre ejendom vil blive renoveret blok-for-blok i et roligt tempo, da CITY APARTMENT ikke har travlt
Forældre/børnekøb	Lejer kan blive boende	Lejer kan blive boende
Åbningstider/tilgængelighed	Mandag-fredag telefon fra kl 09.00-14.39 / eller mail svar senest indenfor 5 hverdage	24/7 tilgængelig døgnservice



Revisors provenuberegning ved salg til KAB:

= der kan indtastes her

Egenkapital, jf. årsrapporten for 2023

5.100.000

Saldo grundejernes investeringsfond - overgår til køber

-3.000.000

Estimeret resultat 01.01.2024 - 31.03.2024

2.800.000

Ejendommen

Bogført værdi ejendommen inkl. vaskeri

263.900.000

Salgssum ejendommen

341.000.000

77.100.000

Renteswap

Bogført værdi renteswap

70.200.000

Indfrielsesværdi pr. 31/05-24

-59.400.000

10.800.000

Forbedringer

-10.000.000

Salgsomkostninger, rådgivere

-9.500.000

Selskabsskat til betaling

0

Provenue udover andelsindskud og deposita

73.300.000

Antal andels kvadratmetre

24.315

Fortjeneste pr. m2

3.015

Bemærk at alle beregninger er baseret på de aktuelle tal fra den dato beregningerne er foretaget, herunder også nuværende gæld.

Hvis det nuværende renteniveau ændres vil forudsætningerne blive ændret. En faldende rente vil betyde stigning i den negative swap og dermed den samlede gæld og det vil påvirke den beregnede provenu.

Det har derfor stor betydning, at salg og overdragelse kan ske så hurtigt som muligt.



Nogle regneeksempler på lejligheder på 24 m², 43 m², 60 m² og 75 m²:

24M² vil få udbetalt anslået 72.350 kr. ved afslutte salg til KAB

Nuværende boligafgift på 1.044 kr. pr. m²/år vil som husleje være på 1.000 kr. pr. m²/år

Den månedlige husleje vil da blive på 2.000 kr. Et fald på 88 kr. pr. md.

43M² vil få udbetalt anslået 129.628 kr. ved afslutte salg til KAB

Nuværende boligafgift på 1.044 kr. pr. m²/år vil som husleje være på 1.000 kr. pr. m²/år

Den månedlige husleje vil da blive på 3.583,33 kr. Et fald på 157,66 kr. pr. md.

60M² vil få udbetalt anslået 180.876. kr. ved afslutte salg til KAB

Nuværende boligafgift på 1.044 kr. pr. m²/år vil som husleje være på 1.000 kr. pr. m²/år

Den månedlige husleje vil da blive på 5.000 kr. Et fald på 220 kr. pr. md.

75M² vil få udbetalt anslået 226.095 kr. ved afslutte salg til KAB

Nuværende boligafgift på 1.044 kr. pr. m²/år vil som husleje være på 1.000 kr. pr. m²/år

Den månedlige husleje vil da blive på 6,250 kr. Et fald på 275 kr. pr. md.

Fælles for alle eksempler:

Aconto varmebetaling uændret,

Forbedringer vil blive dækket max 10 mio

Aconto indbetalt boligafgift bliver refunderet.

Overtagelse 1. november.

(Udregning af provenu = 3015 x størrelsen på din lejlighed)



Revisors provenuberegning ved salg til City Apartment:

= der kan indtastes her

Egenkapital, jf. årsrapporten for 2023		5.100.000
Saldo grundejernes investeringsfond - overgår til køber		-3.000.000
Estimeret resultat 01.01.2024 - 31.03.2024		2.800.000

Ejendommen		
Bogført værdi ejendommen inkl. vaskeri	263.900.000	
Salgssum ejendommen	340.000.000	76.100.000

Renteswap		
Bogført værdi renteswap	70.200.000	+
Indfrielsesværdi pr. 31/05-24	-59.400.000	10.800.000

Forbedringer		-10.000.000
--------------	--	--------------------

Salgsomkostninger, rådgivere		-9.500.000
------------------------------	--	-------------------

Selskabsskat til betaling		0
---------------------------	--	---

Provenue udover andelsindskud og deposita		72.300.000
-------------------------------------------	--	------------

Antal andels kvadratmetre	24.315	
Fortjeneste pr. m2		2.973

Bemærk at alle beregninger er baseret på de aktuelle tal fra den dato beregningerne er foretaget, herunder også nuværende gæld.

Hvis det nuværende renteniveau ændres vil forudsætningerne blive ændret. En faldende rente vil betyde stigning i den negative swap og dermed den samlede gæld og det vil påvirke den beregnede provenu.

Det har derfor stor betydning, at salg og overdragelse kan ske så hurtigt som muligt.



Nogle regneeksempler på lejligheder på 24 m2, 43 m2, 60, m2 og 75 m2:

24M2 vil få udbetalt anslået 71.363 kr. ved afslutte salg til CITY APARTMENT

Nuværende boligafgift på 1.044 kr. pr. m2/år vil som husleje være på 950 kr. pr. m2/år

Den månedlige husleje vil da blive på 1.900 kr. Et fald på 182,25 kr. pr. md.

43 M2 vil få udbetalt anslået 127.859 kr. ved afslutte salg til CITY APARTMENT

Nuværende boligafgift på 1.044 kr. pr. m2/år vil som husleje være på 950 kr. pr. m2/år

Den månedlige husleje vil da blive på 3.404 kr. Et fald på 326 kr. pr. md.

60M2 vil få udbetalt anslået 178.406 kr. ved afslutte salg til CITY APARTMENT

Nuværende boligafgift på 1.044 kr. pr. m2/år vil som husleje være på 950 kr. pr. m2/år

Den månedlige husleje vil da blive på 4.750 kr. Et fald på 452 kr. pr. md.

75M2 vil få udbetalt anslået 223.010 kr. ved afslutte salg til CITY APARTMENT

Nuværende boligafgift på 1.044 kr. pr. m2/år vil som husleje være på 950 kr. pr. m2/år

Den månedlige husleje vil da blive på 5.938 kr. Et fald på 569 kr. pr. md.

Fælles for alle eksempler:

Aconto varmebetaling uændret,

Forbedringer vil blive dækket max 10 mio

Aconto indbetalt boligafgift bliver refunderet.

Overtagelse 1. juli.

(Udregning af provenu = 2973 x størrelsen på din lejlighed)

FORDELE VED KAB



1. **Balanceleje:** Almen boligudlejning drives ud fra omkostningerne ved at drive ejendommen uden profitmargin.
2. **Socialt fællesskab:** Mange almene boliger har fællesfaciliteter og arrangerer sociale aktiviteter, hvilket kan styrke fællesskabet og skabe et godt naboskab.
3. **Vedligeholdelse og service:** Almen boligudlejning har typisk en velfungerende vedligeholdelsesordning, hvor lejerne kan få hjælp til reparationer og andre praktiske ting i hjemmet uden ekstra omkostninger.
4. **Demokratisk indflydelse:** I mange almene boligselskaber har beboerne mulighed for at have indflydelse på beslutninger gennem beboerdemokrati, fx ved at vælge beboerrepræsentanter til bestyrelsen.
5. **Ventelister og adgang til forskellige boligtyper:** Almen boligudlejning har ofte ventelister, som kan give adgang til forskellige typer boliger over tid, hvilket kan være en fordel, hvis man fx ønsker at flytte til en større eller mindre bolig senere.
6. **Social ansvarlighed:** Almene boligselskaber har ofte fokus på social ansvarlighed og inklusion, hvilket kan betyde mere opmærksomhed på at skabe gode og trygge rammer for alle beboere.
7. **Miljø- og energifokus:** Mange almene boligselskaber investerer i bæredygtige løsninger og energieffektiviseringer, hvilket kan medføre lavere energiydgifter for lejerne og bidrage til et bedre miljø.
8. **Mulighed for boligstøtte (hvis betingelser opfyldes)**

+

○

●

ULEMPER VED KAB



1. **Ventelister:** Ventelisterne for at få en almen bolig kan være meget lange hvis man internt ønsker og flytte til en anden afdeling, især i attraktive områder. Dette kan betyde, at det tager lang tid at få en bolig.
2. **Balanceløst princip:** KAB er underlagt "balanceløst princippet" og det betyder indtægter og udgifter skal hænge sammen. Hvis der skal renoveres meget på ejendommen så vil det påvirke lejen i en højere grad, end til en privat udlejer som ikke har de samme muligheder for at overvælge disse omkostninger på lejerne. Herudover skal lejerne også betale for tomgang i andre lejemål, såvel som istandsættelse af misligholdte lejemål. Iflg. Bestyrelsen er der ca 50 der fraflytter årligt, hvorfor der må forventes og være risiko for tomgang, som kan pålægges lejen.
3. **Ikke fastsat overtagelsesdag:** KAB har i sit bud betinget det af de kan skaffe finansiering eksternt, hvorfor der ikke er en fast dag for overtagelse. Det kan være oktober, det kan være november - eller før eller senere.
4. **Begrænset fleksibilitet:** Der kan være mindre fleksibilitet i lejekontrakten sammenlignet med privat udlejning. For eksempel kan det være sværere at få ændret vilkårene eller at få tilladelse til at lave større ændringer i boligen.
5. **Standardiserede boliger:** Boligerne i almene boligforeninger kan være mere standardiserede og mindre individuelt tilpassede, hvilket kan begrænse mulighederne for personlig indretning og tilpasning.
6. **Beboerdemokrati:** Mens beboerdemokrati kan være en fordel, kan det også føre til langsommelig beslutningsproces og bureaukrati. Ændringer og forbedringer kan tage tid, fordi de skal godkendes af beboerrepræsentanter eller på beboermøder.
9. **Vedligeholdelse:** Almen boligudlejning fastsætter huslejen ud fra omkostningerne ved at drive ejendommen. Jeres ejendom har brug for flere reparationer og vedligeholdelse. Både renovering ved vedligehold og forbedringer af ejendommen kan pålægges lejerne.
10. **Mindre incitament til vedligeholdelse:** Da almene boligforeninger ikke er profitdrevne, kan der være mindre økonomisk incitament til hurtig vedligeholdelse og opdateringer af boligerne.

Disse potentielle fordele/ulempes er vigtige at overveje, når man beslutter sig for, om man vil bo i hos almen boligforening KAB eller ej.

FORDELE VED CITY APARTMENT



1. **Central beliggenhed:** CITY APARTMENT A/S tilbyder ofte boliger i centrale og attraktive områder i byen, hvilket kan være ideelt for dem, der måtte ønske og flytte til andre afdelinger med nem adgang til arbejdspladser, offentlig transport, kulturelle tilbud og shoppingmuligheder.
2. **Hurtigt salg:** Bankgodkendt kunde. Overtagelse den 1. i en måned efter underskrift af endelig aftale
3. **Billigste husleje:** Udgør kr. 950 pr. kvm pr år eksklusiv forbrug. Lejen kan ikke hæves som følge af vedligeholdelsesarbejder på ejendommen.
4. **Moderne faciliteter:** Mange af deres ejendomme fremstår nyrenoverede eller moderne, hvilket betyder, at lejlighederne ofte har en høj standard og er udstyret med moderne faciliteter som opdaterede køkkener og badeværelser, energivenlige installationer og andre komfortforbedrende elementer. CITY APARTMENT A/S vil bygge et fælleshus til beboerne i Kingosparken som kan bruges til arrangementer
5. **Fleksibilitet i lejekontrakter:** Privat udlejning kan tilbyde mere fleksibilitet i forhold til lejekontraktens vilkår, herunder muligheden for ikke at skulle betale 3 måneders depositum
6. **Personlig service:** Privat udlejning kan ofte betyde en mere personlig service, hvor udlejer eller ejendomsadministrator kan være mere tilgængelig og hurtig til at reagere på lejers behov og ønsker. CITY APARTMENT A/S tilbyder 24/7 tilgængelig døgnservice.
7. **Varieret boligudbud:** CITY APARTMENT A/S kan tilbyde et bredt udvalg af forskellige boligtyper, fra små studie-lejligheder til store familieboliger, hvilket giver lejere mulighed for at finde en bolig, der passer præcis til deres behov. Forældre/børnekøb kan lejeren kan blive boende
8. **Ingen ventelister:** I modsætning til almene boliger er der typisk ingen ventelister, hvilket betyder, at man kan få en bolig relativt hurtigt, hvis der er ledige lejligheder. CITY APARTMENT A/S ønsker og skabe en god og tryk lejersammensætning for at sikre et stabilt og trygt beboermiljø.
9. **Tilbud og kampagner:** Privat udlejere som CITY APARTMENT A/S kan nogle gange tilbyde særlige kampagner eller rabatter, fx rabat i ILVA, flytteservice, maling, gardiner mm.
10. **Køkken:** Beholder du brugsretten af og kan give/sælge videre, hvis du en dag fraflytter Kingosparken. CITY APARTMENT A/S kan tage det ned gratis.
11. **Mulighed for boligstøtte (hvis betingelser opfyldes)**

ULEMPER VED CITY APARTMENT



CITY APARTMENT ULEMPER

1. **Højere husleje ved GENUJLEJNING:** Lejepriserne hos City Apartment A/S kan efter en tidligere andelshaver fraflytter renovere lejligheden. Der genudlejes til højere leje (oplyst 1500 pr m2) Dette har kun indflydelse for nye lejere og ikke de tidligere andelshavere som har en fast og aftalt leje op 950 pr m2. +
2. **Lejestigninger:** Private udlejere kan justere huslejen efter stigning i skatter/afgifter + NPI (nettoprisindeksregulering) af den årlige leje). +
3. **Mindre indflydelse:** Lejere hos private udlejere har ofte mindre indflydelse på boligforhold og beslutninger, der påvirker ejendommen, sammenlignet med beboerdemokratiet i almene boliger. CITY APARTMENT garanterer de ville samarbejde og aftale vedligehold med en beboerrepræsentation hvert år. ●
4. **Mindre fællesskab:** Der kan være mindre fokus på at skabe et fællesskab blandt beboerne, da nogle private udlejere sjældent arrangerer sociale aktiviteter eller fællesfaciliteter. City Apartment vil gerne lave et fælleshus, efter aftale med beboerrepræsentationen ved og bygge nyt. Dette kan bruges til arrangementer, fødselsdage, fester mv. City Apartment tilbyder lån af fælleslokale gratis mod man betaler for rengøring. ●
5. **Køkken:** Fjernes ved fraflytning. CITY APARTMENT A/S kan tage det ned gratis.

Disse potentielle ulemper bør overvejes, når man vurderer om man vil bo til leje hos en privat udlejer som City Apartment A/S.

4) 4,1 4.2

Baggrund for forslag om opløsning og salg:

Sammen med foreningens revisor og 2 rådgivere Advokat Claus Clausen og erhvervsmægler Christopher Bendixen har bestyrelsen fået lavet økonomiske beregninger på foreningens økonomiske fremtid omkring 5 år frem.

Den nuværende belåning hos Nykredit har en samlet gæld på 224 mio. kr. Begge disse lån er såkaldte Cibor-6-lån med renteswap som rentesikring. På tidspunkt for låneoptaget var der forventninger for stigning i renten flere år frem. Lånene var aftalt som afdragsfrie 20 år frem.

Vi står over for 2 store projekter, dels renovering af alle vand og varmeinstallationer samt afløb. Dette projekt er estimeret til 100 mio. kr. Om få år vil der være behov for renovering af tage på alle 8 boligblokke, også her er dette projekt estimeret til 100 mio. kr.

Vi har modtaget en lånetilbud fra Nykredit på 165 mio. kr. til VVS-projektet. Der er en forudsætning af foreningen også anvender opsparet beløb på 38 mio. kr. som en del af finansiering af de nævnte projekter. Revisor har beregnet konsekvenserne af at optage dette lån. Beregningen viser en stigning på boligafgift på 16% og at andelsværdien går under 0 kr.

I 2027 udløber aftale om afdragsfrihed på de nuværende gæld. Revisor har her beregnet, at det vil betyde en stigning i boligafgift på 3 gange nuværende niveau, medmindre afdragsfrihed kan forlænges og det er der ikke nogen garanti for.

Bestyrelsen ser derfor at en udvej af de nævnte problemer kunne være en frivillig opløsning af foreningen med efterfølgende salg.

En af forudsætningerne for at kunne opløse foreningen er at renteswappen ikke bliver væsentligt mere negativ end den er nu. En faldende rente vil resultere i markedsværdien bliver mere negativ. Vi kender renten nu, men ved ikke hvor den er om 3 måneder, og derfor er det hensigtsmæssigt at handle ejendommen hurtigst muligt, for at kunne afvikle renteswappen.'

Forslag

- 4.1) Bestyrelsen gives bemyndigelse til at underskrive aftale om salg af ejendommen og beslutte, at foreningen herefter skal opløses ved likvidation med efterfølgende salg.**
- + Bestyrelsen ønsker at andelshaverne tager stilling til om der skal sælges til KAB eller CITY Apartment.**
- 4.2) Der stemmes om salg skal være til alment boligselskab KAB eller til privat boligselskab City Apartment**