

VELKOMMEN TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING



A/B Kingosparken
14-02-2025

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Forslag fra bestyrelsens side om, at der gives bemyndigelse til at opløse A/B Kingosparken ved likvidation og efterfølgende salg af ejendommene til et datterselskab under Nectar Invest A/S
3. Valg af to likvidatorer til at forestå opløsningen ved likvidation

Baggrund for forslag om opløsning og salg:

I 2027 udløber aftale om afdragsfrihed på den nuværende gæld. Revisor har her beregnet, at det vil betyde en stigning i boligafgift på 3 gange nuværende niveau, medmindre afdragsfrihed kan forlænges.

Bestyrelsen ser derfor, at en udvej ud 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.

Hovedvilkår

Boligsituation og Lejekontrakt

Du kan fortsætte med at bo i din lejlighed som lejer.

En standardlejekontrakt skal underskrives inden overtagelsesdagen (1. april 2025).

Huslejen fastsættes til 1.050 kr. pr. m² årligt og reguleres med nettoprisindekset.

Der kræves ingen forudbetalt husleje eller depositum.

Lejegaranti

Du skal underskrive en lejegarantiaftale.

Hvis lejen senere nedsættes af f.eks. huslejenævnet, skal du dække forskellen i forhold til den aftalte husleje.

Lejegarantien ophører, når du fraflytter lejemålet.

Hovedvilkår - fortsat

Drifts- og Serviceaftaler

Køber overtager ejendommens 2 viceværter og serviceaftaler for fibernet og vaskeri.

Øvrige serviceaftaler bortfalder, og nye kan indgås af køber.

Ejendommens Tilstand

Overtages "som beset" dog med almindeligt slid og ælde frem til overtagelsesdagen.

Ejendommen er lettere forurenede, og en del af grunden er registreret med forurening.

Sælger garanterer, at ejendommen ikke er brugt til miljøskadelige aktiviteter.

Købesum

Købesummen for ejendommen er 328.000.000 kr.

Hovedvilkår - fortsat

Betingelser for Handlen

Aftalen skal godkendes af andelsboligforeningens generalforsamling senest 28. februar 2025, herefter har købers bestyrelse 7 kalenderdage til at godkende handlen.

Køberen kan træde tilbage fra handlen, hvis ikke mindst 300 andelshavere har underskrevet lejekontrakter inden 14. marts 2025.

Fraflytning

Hvis du vælger at fraflytte, skal du underskrive en fraflytningsaftale.

Fraflytning skal ske senest på overtagelsesdagen.

Du kan ikke efterfølgende gøre krav gældende over for køberen.

Forældre køb og Omvendt Forældre køb

Hvis du bor i en forældre købslejlighed, kan du eller din beboer fortsætte som lejer.

Forholdet mellem andelshavere og deres beboere aftales internt.

HOVEDVILKÅR - Lejekontrakter

Årlig leje pr. m2	1.050 kr. pr. m2
Afregning for vand & varme	Baseret på individuelle målere og afregnes ud over lejen. Forbrugsmålere betales af Køberen.
Depositum/Forudbetalt leje	Ingen
Indvendig vedligeholdelse	Lejer
Hårde hvidevarer	Overtages af andelshavere/lejere
Vedligeholdelse af hårde hvidevarer	Lejer
Konsekvens ved manglende underskrift af lejekontrakt eller fraflytningsaftale	Andelshaveren mister retten til at modtage sin del af købesummen, idet købesummen reduceres med andelshaverens andel.
Husdyr	Tilladt for nuværende andelshavere
Rygning	Tilladt for nuværende andelshavere

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

- 24 M² vil forventeligt få udbetalt andelsværdien svarende til kr. 57.600. Nuværende boligafgift på 1.041 kr. pr. m²/år vil som husleje være på 1.050 kr. pr. m²/år. Den månedlige husleje vil da blive på 2.100 kr. En stigning på 18 kr. pr. mdr.
- 43 M² vil forventeligt få udbetalt andelsværdien svarende til kr. 103.200. Nuværende boligafgift på 1.041 kr. pr. m²/år vil som husleje være på 1.050 kr. pr. m²/år. Den månedlige husleje vil da blive på 3.763 kr. En stigning på 33 kr. pr. mdr.
- 60 M² vil forventeligt få udbetalt andelsværdien svarende til kr. 144.000. Nuværende boligafgift på 1.041 kr. pr. m²/år vil som husleje være på 1.050 kr. pr. m²/år. Den månedlige husleje vil da blive på 5.250 kr. En stigning på 45 kr. pr. mdr.
- 75 M² vil forventeligt få udbetalt andelsværdien svarende til kr. 180.000. Nuværende boligafgift på 1.041 kr. pr. m²/år vil som husleje være på 1.050 kr. pr. m²/år. Den månedlige husleje vil da blive på 6.507 kr. En stigning på 56 kr. pr. mdr.

Fælles for alle eksempler:

- Forbedringer vil "forventeligt" blive dækket med 3.718.642 kr. i alt
- Aconto indbetalt boligafgift bliver refunderet
- Overtagelse den 1. april 2025
- Udregning af provenu = 2.400 kr. x størrelsen på din lejlighed
- Fremtidig månedlig leje = 1.050 kr. x størrelsen på din lejlighed / 12 måneder
- Fremtidig boligstøtte ved leje kan være muligt

Revisors provenuberegning

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.

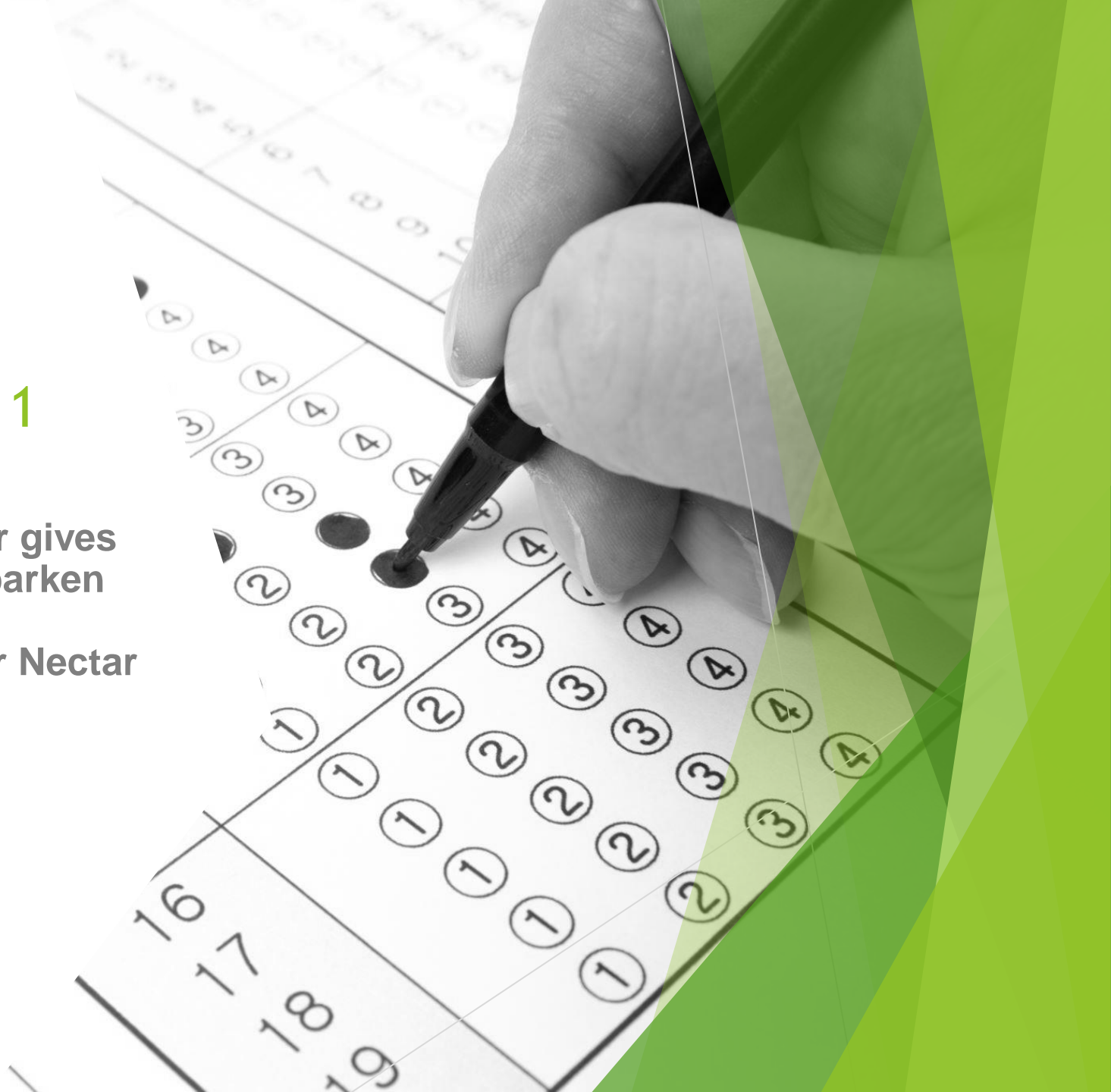
Provenuopgørelse pr. 31/1-2025 - samt andelskroneværdi

Egenkapital, jf. periodebalance 31/1-2025		-11.637.182
Manglende årsafslutning 2024		6.064.408
Hensættelser vedligeholdelse tilbageføres		13.875.586
Regulering vedrørende ejendommen:		
Bogført værdi	-263.780.361	
Forventet salgspris	<u>328.000.000</u>	64.219.639
Gæld realkreditinstitut - herunder swap:		
Bogført værdi realkreditgæld	204.204.000	
Indfrielse, jf. Nykredit	<u>-206.053.000</u>	-1.849.000
Swap - bogført værdi	70.409.992	
Indfrielse swap, jf. Nykredit	<u>-69.035.000</u>	1.374.992
Rådgiveromkostninger		-9.973.750
Værdi til fordeling til andelshavere		62.074.693
Andelsværdi		58.356.051
Rest individuelle forbedringer		3.718.642
Depositum andelshavere		<u>3.371.451</u>
Total værdi til fordeling til andelshavere		65.446.144
Andelsværdi pr. kvm. (eksklusiv individuelle forbedringer + depositum)		2.400

Spørgsmål?

Afstemning af forslag 1

Forslag fra bestyrelsens side om, at der gives bemyndigelse til at opløse A/B Kingosparken ved likvidation og efterfølgende salg af ejendommene til et datterselskab under Nectar Invest A/S





Afstemning af forslag 2

Bestyrelsen indstiller at advokat Jacob Skovgaard Kristensen og advokat Rasmus Frohmé Schultz udpeges som likvidatorer for A/B Kingosparken