

# ANDELSBOLIGFORENINGEN

## ANTARES VÆNGET

### ÅRSRAPPORT 2006/2007

### BUDGET 2008

INDHOLDSFORTEGNELSE	<u>SIDE</u>
Administratorspåtegning	2
Ledelsespåtegning	2
Revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2006 - 31. december 2007	5
Balance pr. 31. december 2007	6-7
Noter	8
Likviditetsoversigt pr. 30. juni 2006 og 31. december 2007	9
Værdiansættelse af andele	10
Bilag 1 - opgørelse af andelsværdier, boligafgift m.v. pr. andel	11

#### ADMINISTRATION

Kuben Ejendomsadm. A/S  
Jarmers Plads 2  
1551 København V

#### REVISION

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

## Administrators påtegning

2

Vi har udarbejdet årsrapporten for Andelsboligforeningen Antaresvænget for 2006/07. Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med den beskrevne regnskabspraksis på baggrund af foreningens bogføring.

København den 26/3 2008

### Administrator

Kuben Ejendomsadm. A/S



Annett Klevenhaus Panek



Vibeke Harders

### Ledelsespåtegning

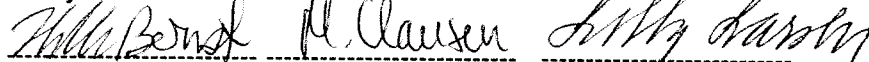
Vi har dags dato aflagt årsrapporten for Andelsboligforeningen Antaresvænget for 2006/07. Det er vores opfattelse:

- at årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med den danske lovgivnings og vedtægternes krav til regnskabsaflæggelsen,
- at den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig,
- at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet, og

Bestyrelsen indstiller derfor nærværende årsrapport, med fastsættelse af en andelskurs på 719,37 til generalforsamlingens godkendelse. Andelskursen vil være gældende indtil næste ordinære generalforsamling.

København den april 2008

### Bestyrelsen



Helle Bernstein

Mette A. Clausen

Lilly Larsen

(formand)



Annemarie Madsen

**Til andelshaverne i Antaresvænget**

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Antaresvænget for regnskabsåret 1.juli 2006 – 31. december 2007 omfattende ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven. Vores revision omfatter ikke de i resultatopgørelsen anførte budgettal.

**Ledelsens ansvar for årsrapporten**

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede uden væsentlige fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

**Revisors ansvar og den udførte revision**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

**Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2007 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2006 – 31. december 2007 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

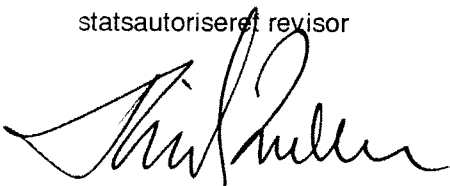
København, den

27/3/08

Deloitte

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

statsautoriseret revisor



Henrik Priskorn  
Statsautoriseret revisor

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A med de fravigelser og tilpasninger, der følger af foreningens særlige forhold, samt lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsens poster er periodiseret og indeholder således de indtægter og udgifter, som vedrører regnskabsåret.

### Diverse renteindtægter

Diverse renteindtægter omfatter renter af foreningens indestående hos administrator og pengeinstitut.

### Prioritetsudgifter

Afdrag på prioritetsgæld indregnes i resultatopgørelsen og optages i balancen under egenkapitalen.

### Balancen

#### Ejendom

Ejendommen værdiansættes til anskaffelsesprisen med tillæg af forbedringer udført efter anskaffelsen.

#### Forbedringer af ejendommen

Foretagne forbedringer, som forøger ejendommens brugsværdi indregnes i resultatopgørelsen under regnskabsposten "nyanskaffelser" samt tillægges ejendommens anskaffelsessum og egenkapitalen, således andelenes værdi tilsvarende bliver forøget.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender er indregnet i årsrapporten efter en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender med de værdier de skønnes at ville indbringe.

#### Vedligeholdelsesfond

De foretagene henlæggelser til vedligeholdelsesfond indregnes ikke i egenkapitalen og påvirker således ikke andelenes værdi, idet vedligeholdelsesfonden tænkes anvendt til løbende vedligeholdelse.

#### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld værdiansættes til nominel værdi svarende til pantebrevsrestgælden.

## RESULTATOPGØRELSE

Konto nr.	Note	Regnskab 2006/07 kr.	Budget 2006/07 1.000 kr. 18 mdr.	Budget 2008 1.000 kr. 12 mdr.
<b>INDTÆGTER</b>				
20510	Boligafgift	1	3.593.449	3.554
20055	Øvrig leje, carporte		36.000	36
21105	Salg Poletter/fælleshus		18.143	36
20530	Fællesarealer		14.399	0
38390	Diverse indtægter		80.525	1
37590	Diverse renter		42.626	22
			<u>3.785.142</u>	<u>3.622</u>
				<u>2.498</u>
<b>PRIORITETSUDGIFTER</b>				
37710	Prioritetsafdrag	2	2.390.811	2.390
			<u>2.390.811</u>	<u>2.390</u>
				<u>1.628</u>
<b>DRIFTSUDGIFTER</b>				
21010	Ejendomsskatter		199.895	194
21035	Dagrenovation		239.979	225
	Afgifter i alt		<u>439.874</u>	<u>419</u>
				<u>302</u>
21055	El-forbrug		21.040	35
21210	Forsikringer og abonnementer		86.384	78
22005	Reparation og vedligeholdelse		98.098	300
22080	Teknikkerhonorar		3.615	0
22400	Vedl.fællesanlæg/snerydning		45.876	60
22410	Vedl.fællesanlæg/gartner		12.031	0
21097	Drift fælleshus		38.672	53
21245	Antenneudgifter		29.756	
26220	Fælleshusudvalg		400	4
22415	Fælles Grundejerforening		65.990	67
26020	Bestyrelsesudgift		13.545	20
26422	Administrationshonorar		91.718	91
26130	Revision		16.875	16
26230	Nyanskaffelser		63.447	37
26250	Diverse omkostninger		8.828	12
49100	Henlæggelse til vedl.		0	40
	Øvrige udgifter i alt		<u>596.275</u>	<u>813</u>
	Driftsudgifter i alt		<u>1.036.149</u>	<u>1.232</u>
	UDGIFTER I ALT		<u>3.426.960</u>	<u>3.622</u>
	RESULTAT, OVERSKUD		<u>358.182</u>	<u>0</u>

der af bestyrelsen foreslås overført til  
Vedligeholdelsesfonden.

## AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>Kr.</u>	<u>Kr.</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>EJENDOM</b>			
Anskaffelsessum		33.483.550	
<hr/>			
Nedskrivning af hårde hvidevarer		-518.875	
Ejendom 89/90		86.992	
Cykelskure 90/91		2.274	
Carporte 92/93		216.420	
Antenne 92/93		30.240	
P-plads 98/99		<u>61.875</u>	
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>3</b>		<u><b>33.362.476</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
<b>TILGODEHAVENDER</b>			
Diverse, tilgodehavende		<u>17.387</u>	17.387
<b>ANTENNEREGNSKAB</b>			
Saldo pr. 1/7 2005		17.169	
Indbetalt antenneafgift		-98.514	
Overført til driften		-29.756	
Udgifter antenne		<u>111.101</u>	0
<b>VAND &amp; VARMEREGNSKAB</b>			
Fælleshus		<u>11.834</u>	11.834
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER</b>			
Mellemregning administrator		777.972	
Bankbeholdning bestyrelsen		<u>9.503</u>	
			<u>787.475</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>			<u><b>816.696</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>			<u><u><b>34.179.172</b></u></u>

## PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>Kr.</u>	<u>Kr.</u>
EGENKAPITAL			
Indskud (andele)			6.727.870
Prioritetsafdrag:			
Saldo 1. juli 2006		25.499.213	
Periodens afdrag		<u>2.390.811</u>	
			27.890.024
Indekstillæg:			
Saldo pr. 1. juli 2006		-9.731.991	
Periodens indekstillæg		<u>-232.414</u>	
			-9.964.405
Nedskrivning af hårde hvidevarer		<u>-518.875</u>	
			-518.875
Overført overskud:			
Saldo pr. 1. juli 2006		0	
Forbedring ejendom:			
Saldo pr. 1. juli 2006		<u>397.801</u>	
			<u>397.801</u>
EGENKAPITAL I ALT	4		<u>24.532.415</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE			
VEDLIGEHOLDELSSESFOND			
Saldo pr. 1. juli 2006		395.024	
Overført ifgl. resultatopgørelsen		<u>358.182</u>	
			<u>753.206</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT			
LANGFRISTET GÆLD			
PRIORITETSGÆLD			
1. Prioritet, RD, indeks, 2,5%		8.789.742	
2. Prioritet, RD, indeks, 2,5%		<u>71.439</u>	
LANGFRISTET GÆLD I ALT			<u>8.861.181</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE			
KREDITORER			
Hensættelse til revision		16.875	
opk. Fællesarealer		<u>15.495</u>	
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT			<u>32.370</u>
PASSIVER I ALT			<u>34.179.172</u>
Eventualforpligtelser	5		

## NOTER

- 1 Boligafgiften er for 2008 er budgetteret til kr. 2.360.136, der er fordelt efter de oprindeligt indbetalte indskud, jf. bilag 1
- 2 Renter af indeksslån betales i henhold til Lov nr. 82 af 17. marts 1982 indtil videre af stat og kommune, og er derfor ikke medtaget i regnskabet.
- 3 Ejendommens kontantvurdering i henhold til årsregulering pr. 1. oktober 2006 udgør kr. 46.000.000, heraf grundværdi kr. 11.045.000.
- 4 Andelenes værdi er opgjort ud fra anskaffelsessummen med tillæg af forbedringer af ejendommen, overført overskud, betalte afdrag og fradrag af indekstillæg, og nedskrivning af hårdehvide varer, udgør kr. 24.532.415, svarende til kurs 364,64, jf. specifikation i bilag 1.  
  
Denne kurs er gældende fra generalforsamlingstidspunktet og i perioden indtil næste generalforsamling.  
  
I henhold til tidligere regler i andelsboligloven kunne det forlanges, at foreningen ydede delvis garanti for lån til anskaffelse af boligandele.
- 5 Foreningen har stillet 8 garantier til en samlet oprindelig værdi af kr. 1.732.716.



## LIKVIDITETSOVERSIGT

Pr. 30.06.2006 og 31.12.2008

	<u>1000 kr.</u>	<u>1000 kr.</u>
<b>DISPONIBLE BELØB</b>		
Kassebeholdning, bestyrelse	9	
Mellemregning administrator	778	
Vandregnskab	12	
Diverse tilgodehavender	<u>17</u>	
		816
<b>GÆLDSPOSTER</b>		
Hensættelse til revision	17	
Fællesarealer	15	
Forudbetalt boligafgift m.v.	<u>0</u>	
		<u>32</u>
<b>BEREGNET LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. juni 2006</b>		784
Budgetterede nettohenlæggelser til vedligeholdelsesfond		<u>44</u>
<b>BEREGNET LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. december 2008</b>		<u><u>828</u></u>

## Værdiansættelse af andele

Andelenes værdi kan i henhold til lovgivningen maksimalt værdiansættes til den højeste værdi beregnet ud fra en af følgende tre metoder:

### Metode 1 - "Anskaffelsespris"

Ejendommen måles til anskaffelsesprisen med tillæg af efterfølgende forbedringer, og prioritetsgælden måles til pantebrevsrestgæld.

### Metode 2 - "Mæglervurdering"

Ejendommen måles til "handelsværdi", som opgjort af en uafhængig ejendomsmægler (valuar) og prioritetsgælden måles til kursværdien af obligationsrestgælden.

### Metode 3 - "Ejendomsvurdering"

Ejendommen måles til den seneste offentlige ejendomsvurdering med tillæg af forbedringer udført efter vurderingen, og prioritetsgælden måles til kursværdien af obligationsrestgælden.

Foreningen kan frit vælge mellem disse tre metoder.

Anvendt på foreningens forhold kan andelenes værdi opgøres på følgende måder:

	Metode 1	Metode 2	Metode 3
Egenkapital ifølge balancen	24.532.415	24.532.415	24.532.415
Forbedringer af ejendommen udført efter vurderingen			
Regulering af ejendommens værdi		27.637.524	12.637.524
Kursregulering af prioritetsgæld		-771.637	-771.637
Andelenes kursværdi	24.532.415	51.398.302	36.398.302
Indskud	6.727.870	6.727.870	6.727.870
Beregnet andelskurs	364,64	763,96	541,01

Andelenes maksimale værdi udgør efter metode2	51.398.302
Fradrag vedligeholdelsesarbejder	-3.000.000
Beregnet kurs	48.398.302
	<b>719,37</b>

Bestyrelsen foreslår, at andelenes værdi fastsættes til kurs 719,37.

Den valgte kurs er gældende fra generalforsamlingstidspunktet og i perioden indtil næste ordinære generalforsamling.

## Andelsboligforeningen Antaresvænget

Adresse	Endeligt indskud	Andelsværdi ved kurs 763,96 metode 2	Andelsværdi ved kurs 719,37 metode 2/A	Andelsværdi ved kurs 539,21 metode 3	Nuværende mdl. boligafgift	Ny månedlig boligafgt.
Antaresvænget 1	187.452	1.432.060	1.348.474	1.010.757	5.564,00	
Antaresvænget 2	187.452	1.432.060	1.348.474	1.010.757	5.564,00	
Antaresvænget 3	187.452	1.432.060	1.348.474	1.010.757	5.564,00	
Antaresvænget 4	187.452	1.432.060	1.348.474	1.010.757	5.564,00	
Antaresvænget 5	165.040	1.260.841	1.187.249	889.909	4.928,00	
Antaresvænget 6	165.040	1.260.841	1.187.249	889.909	4.928,00	
Antaresvænget 7	154.847	1.182.971	1.113.923	834.948	4.639,00	
Antaresvænget 8	138.554	1.058.499	996.716	747.095	4.177,00	
Antaresvænget 9	138.554	1.058.499	996.716	747.095	4.177,00	
Antaresvænget 10	118.175	902.811	850.116	637.209	3.597,00	
Antaresvænget 11	165.040	1.260.841	1.187.249	889.909	4.928,00	
Antaresvænget 12	165.040	1.260.841	1.187.249	889.909	4.928,00	
Antaresvænget 13	187.452	1.432.060	1.348.474	1.010.757	5.564,00	
Antaresvænget 14	95.763	731.592	688.891	516.362	2.960,00	
Antaresvænget 15	89.655	684.929	644.951	483.427	2.787,00	
Antaresvænget 16	95.763	731.592	688.891	516.362	2.960,00	
Antaresvænget 17	89.655	684.929	644.951	483.427	2.787,00	
Antaresvænget 18	95.763	731.592	688.891	516.362	2.960,00	
Antaresvænget 19	89.655	684.929	644.951	483.427	2.787,00	
Antaresvænget 20	165.040	1.260.841	1.187.249	889.909	4.928,00	
Antaresvænget 21	165.040	1.260.841	1.187.249	889.909	4.928,00	
Antaresvænget 22	165.040	1.260.841	1.187.249	889.909	4.928,00	
Antaresvænget 23	165.040	1.260.841	1.187.249	889.909	4.928,00	
Antaresvænget 24	138.554	1.058.499	996.716	747.095	4.177,00	
Antaresvænget 25	138.554	1.058.499	996.716	747.095	4.177,00	
Antaresvænget 26	154.847	1.182.971	1.113.923	834.948	4.639,00	
Antaresvænget 27	114.099	871.672	820.794	615.231	3.481,00	
Antaresvænget 28	114.099	871.672	820.794	615.231	3.481,00	
Antaresvænget 29	165.040	1.260.841	1.187.249	889.909	4.928,00	
Antaresvænget 30	165.040	1.260.841	1.187.249	889.909	4.928,00	
Antaresvænget 31	165.040	1.260.841	1.187.249	889.909	4.928,00	
Antaresvænget 32	165.040	1.260.841	1.187.249	889.909	4.928,00	
Antaresvænget 33	165.040	1.260.841	1.187.249	889.909	4.928,00	
Antaresvænget 34	118.175	902.811	850.116	637.209	3.597,00	
Antaresvænget 35	114.099	871.672	820.794	615.231	3.481,00	
Antaresvænget 36	114.099	871.672	820.794	615.231	3.481,00	
Antaresvænget 37	114.099	871.672	820.794	615.231	3.481,00	
Antaresvænget 38	154.847	1.182.971	1.113.923	834.948	4.639,00	
Antaresvænget 39	114.099	871.672	820.794	615.231	3.481,00	
Antaresvænget 40	114.099	871.672	820.794	615.231	3.481,00	
Antaresvænget 41	154.847	1.182.971	1.113.923	834.948	4.639,00	
Antaresvænget 42	114.099	871.672	820.794	615.231	3.481,00	
Antaresvænget 43	114.099	871.672	820.794	615.231	3.481,00	
Antaresvænget 44	154.847	1.182.971	1.113.923	834.948	4.639,00	
Antaresvænget 45	114.099	871.672	820.794	615.231	3.481,00	
Antaresvænget 46	154.847	1.182.971	1.113.923	834.948	4.639,00	
Antaresvænget 47	114.099	871.672	820.794	615.231	3.481,00	
Antaresvænget 48	114.099	871.672	820.794	615.231	3.481,00	
<b>afrundet</b>	<b>6.727.870</b>	<b>51.398.302</b>	<b>48.398.302</b>	<b>36.277.228</b>	<b>202.633,00</b>	

Herudover betales individuel antenneafgift.