

A/B Antaresvænget

**Antaresvænget 1-48 mfl.
2620 Albertslund**

CVR-nr. 30034465

Matr. nr. 11af og 11ag, Herstedvester by, Herstedvester
Kundenr. 107-95

Årsrapport for perioden

1. januar 2019 - 31. december 2019

FORENINGSOPLYSNINGER

FORENINGEN

A/B Antaresvænget
Antaresvænget 1-48 mfl.
2620 Albertslund
CVR-nr. 30034465
Matr. nr. 11af og 11ag, Herstedvester by, Herstedvester
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Opført i år 1988

BESTYRELSE

Helle Bernstein (formand)
Mette Clausen
Martin Johansen
Tina Michelsen
Michelle Kjær Petersen

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

48 Andelsboliger
1 Øvrige lejemål

ADMINISTRATORS BERETNING

DEAS A/S har som administrator for A/B Antaresvænget udarbejdet årsrapport for regnskabsåret 2019 i henhold til den indgåede administrationsaftale.

Regnskabsåret udviser et overskud på kr. 330.151.

Foreningens egenkapital udgør inklusive eventuelle generalforsamlingsbestemte reserver pr. balancedagen kr. 30.201.791.

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

Negativt for årets resultat er:

- *'Ejendomsdrift' afviger med kr. 15.327.*

Positivt for årets resultat er:

- *'Indtægter' afviger med kr. 24.213.*
- *'Ejendomsskatter og afgifter' afviger med kr. 27.083.*
- *'Øvrige administrationsomkostninger' afviger med kr. 20.603.*
- *'Vedligeholdelse' afviger med kr. 94.861.*

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Administrator har opstillet og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for året 2019 for A/B Antaresvænget. 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019. 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

Helle Bernstein
bestyrelsesformand

Mette Clausen

Martin Johansen

Tina Michelsen

Michelle Kjær Petersen

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 Antaresvænget

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Antaresvænget for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 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.

København S, den

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 Antaresvænget for 2019 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 årsregnskabet 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 anskaffelsesværdi med tillæg af værdien af foretagne forbedringer.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

(ej revideret)

RESULTATOPGØRELSE	NOTE	REGNSKAB 2019	BUDGET 2019	REGNSKAB 2018
INDTÆGTER				
Indtægter	1	1.484.213	1.460.000	1.456.909
INDTÆGTER I ALT		1.484.213	1.460.000	1.456.909
UDGIFTER				
Bidrag til grundejerforening m.m.	2	45.460	50.000	45.460
Ejendomsskatter og afgifter	3	467.917	495.000	461.506
Forsikringer og abonnementer	4	74.415	74.000	70.107
Ejendomsdrift	5	111.327	96.000	100.003
Administrationshonorar		63.225	63.000	61.385
Øvrige administrationsomkostninger	6	52.397	73.000	96.020
Vedligeholdelse	7	25.139	120.000	39.365
Større vedligeholdelsesarbejder	8	0	0	121.875
Hensættelser		0	173.000	0
Renteudgifter	9	171.870	174.000	176.185
UDGIFTER I ALT		1.011.750	1.318.000	1.171.906
DRIFTSRESULTAT		472.463	142.000	285.003
Prioritetsafdrag		142.312	142.000	138.458
ÅRETS RESULTAT		330.151	0	146.545
RESULTATDISPONERING				
Overført hensættelse til vedligeholdelse		0	0	146.545
Overført resultat (egenkapital)		330.151	0	0
DISPONERET I ALT		330.151	0	146.545

AKTIVER	NOTE	BALANCE 31-12-2019	BALANCE 31-12-2018
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
Ejendommen	10	34.221.116	34.221.116
Materielle anlægsaktiver i alt		34.221.116	34.221.116
ANLÆGSAKTIVER I ALT		34.221.116	34.221.116
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende boligafgift, leje m.m.		3.990	0
Udlæg for beboere		874	0
Andre tilgodehavender		0	21.683
Forsikringskader		131.216	0
Igangværende salg andele		5.000	3.750
Forudbetalte omkostninger		2.350	2.350
Varmeregnskab	17	11.005	10.874
Tilgodehavender i alt		154.435	38.657
Likvide beholdninger	11	1.144.193	849.082
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		1.298.628	887.739
AKTIVER I ALT		35.519.744	35.108.855

PASSIVER	NOTE	BALANCE 31-12-2019	BALANCE 31-12-2018
EGENKAPITAL			
Andelskapital		6.727.870	6.727.870
Nedskrivning af hårde hvidevarer		-518.875	-518.875
Renteomkostninger nedsparingskredit		-656.749	-656.749
Indeksregulering prioritetsgæld		-10.724.717	-10.724.717
Op- og nedskrivning af ejendom		397.801	397.801
Afdrag prioritetsgæld	12	38.291.924	38.149.612
Overført resultat	13	-4.164.484	-4.494.635
EGENKAPITAL I ALT		29.352.770	28.880.307
Generelforsamlingsbestemte reserver			
Vedligeholdelsesfond	14	849.021	849.021
Generelforsamlingsbestemte reserver i alt		849.021	849.021
EGENKAPITAL OG RESERVER I ALT		30.201.791	29.729.328
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	15	5.183.271	5.325.583
Langfristede gældsforpligtelser i alt		5.183.271	5.325.583
Kortfristede gældsforpligtelser			
Forudbetalt boligafgift, salg af andele m.m.		4.015	2.515
Kreditorer		106.238	3.750
Anden gæld	16	24.429	47.679
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		134.682	53.944
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		5.317.953	5.379.527
PASSIVER I ALT		35.519.744	35.108.855
Eventualforpligtelser	18		
Andelsværdiberegning	19		
Nøgleoplysninger pr. 31/12 2019 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger	20		

(ej revideret)

NOTER

	REGNSKAB 2019	BUDGET 2019	REGNSKAB 2018
1 Indtægter			
Boligafgift andelshavere	1.386.468	1.386.000	1.386.468
Parkering/garage/carport	24.000	24.000	24.000
Opk. vedligeholdelse	19.985	20.000	18.660
Fælleshus	9.161	5.000	7.400
Gebyr venteliste	19.600	20.000	17.258
Tørretumbler	2.680	5.000	3.123
Andre indtægter	22.319	0	0
Indtægter i alt	1.484.213	1.460.000	1.456.909
2 Bidrag til grundejerforening m.m.			
Bidrag til grundejerforening	45.460	50.000	45.460
Bidrag til grundejerforening m.m. i alt	45.460	50.000	45.460
3 Ejendomsskatter og afgifter			
Ejendomsskatter	259.583	260.000	244.975
El	28.428	35.000	34.319
Renovation	179.906	200.000	182.212
Ejendomsskatter og afgifter i alt	467.917	495.000	461.506
4 Forsikringer og abonnemeter			
Ejendomsforsikring	53.976	56.000	52.752
Serviceaftale hjertestarter	3.125	0	0
Kontingent	9.792	10.000	9.408
Kabel TV	4.929	5.000	4.929
Øvrige abonnemeter	2.593	3.000	3.018
Forsikringer og abonnemeter i alt	74.415	74.000	70.107
5 Ejendomsdrift			
Snerydning/vejsalt	14.609	24.000	13.994
Drift af fællesarealer	348	10.000	9.738
Drift af fællesarealer/gartner/	9.819	20.000	40.996
Drift af fælleslokaler	86.551	42.000	35.275
Ejendomsdrift i alt	111.327	96.000	100.003

(ej revideret)

NOTER	REGNSKAB 2019	BUDGET 2019	REGNSKAB 2018
6 Øvrige administrationsomkostninger			
Andre honorarer	6.250	7.000	7.025
Revisor	23.000	23.000	22.000
Bankgebyrer og Nets	7.055	0	4.533
Porto	1.925	0	1.907
Diverse	0	10.000	981
Småanskaffelser	3.750	15.000	27.992
Bestyrelsesudgift	5.608	15.000	13.131
Beboeraktiviteter	4.809	3.000	18.451
Øvrige administrationsomkostninger i alt	52.397	73.000	96.020
7 Vedligeholdelse			
<i>Primære bygningsdele</i>			
Lette facader	0	0	11.125
<i>Komplementerende bygningsdele</i>			
Døre i facade	2.056	0	0
Isolering	1.469	0	0
<i>VVS-anlæg</i>			
Generelt	-4.596	0	3.938
Vandinstallationer	7.934	0	11.446
Varmeinstallationer	5.693	0	0
Radiatorer/Ventiler	7.346	0	0
<i>Inventar og udstyr</i>			
Køkkeninventar	5.237	0	0
<i>Øvrige dele og anlæg</i>			
Garager og porte	0	0	12.856
Versurkonto løbende vedligeholdelse - ov	0	120.000	0
Vedligeholdelse i alt	25.139	120.000	39.365
Der foreligger ikke administrator bekendt en vedligeholdelsesplan for foreningen.			
8 Større vedligeholdelsesarbejder			
Skure, maling mm	0	0	121.875
Større vedligeholdelsesarbejder i alt	0	0	121.875
9 Renteudgifter			
Renteudgifter, bank	238	0	0
Administrationsbidrag	26.363	27.000	27.062
Prioritetsrenter	145.269	147.000	149.123
Renteudgifter i alt	171.870	174.000	176.185

NOTER	BALANCE 31-12-2019	BALANCE 31-12-2018			
10 Ejendommen					
Anskaffelsessum	33.881.351	33.881.351			
Nedskrivning af hårde hvidevarer	-518.875	-518.875			
Forbedringer	858.640	858.640			
Ejendommen i alt	34.221.116	34.221.116			
11 Likvide beholdninger					
Kassebeholdning, bestyrelse	5.937	3.734			
Nordea Bank, 2216 6884-563-192	1.070.312	805.927			
Jyske Bank 5017-120036 venteliste	58.783	39.421			
Nordea 2216-6898203636, fælleshus	9.161	0			
Likvide beholdninger i alt	1.144.193	849.082			
12 Afdrag prioritetsgæld					
Saldo primo	38.149.612	38.011.154			
Bevægelser i regnskabsåret	142.312	138.458			
Afdrag prioritetsgæld i alt	38.291.924	38.149.612			
13 Overført resultat					
Saldo primo	-4.494.635	-4.494.635			
Overført resultat	330.151	0			
Overført resultat i alt	-4.164.484	-4.494.635			
14 Vedligeholdelsesfond					
Saldo primo	849.021	702.476			
Årets resultat	0	146.545			
Vedligeholdelsesfond i alt	849.021	849.021			
15 Prioritetsgæld					
<i>Lån</i>	<i>Bidrag</i>	<i>Rente</i>	<i>Afdrag</i>	<i>Restgæld</i>	<i>Restgæld</i>
Realkredit Danmark opr. 5.858 mill	26.363	145.269	142.312	5.183.271	5.325.583
Prioritetsgæld i alt	26.363	145.269	142.312	5.183.271	5.325.583

Oplysninger om realkreditlån

- Realkredit Danmark opr. 5.858 mill er et obligationslån med en restløbetid på 25 år med en kursværdi på kr. 5.332.739. Obligationsrestgælden udgør kr. 5.332.739.

Administrationsbidraget udgør pt. 0,50%.

Kursværdien af prioritetsgælden udgør pr. 31. december 2019 i alt kr. 5.332.739.

NOTER**BALANCE**
31-12-2019 **BALANCE**
31-12-2018

Næste års afdrag udgør kr. 146.274.

16 Anden gæld

Skyldige omkostninger

24.429 47.679

Anden gæld i alt**24.429** **47.679****17 Varmeregnskab**

Opkrævet aconto, tidligere år

-1.000 0

Varmeudgifter

12.005 10.874

Varmeregnskab i alt**11.005** **10.874****18 Eventualforpligtelser****Sikkerhedsstillelse**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 5.183.271 er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør kr. 34.221.116.

Oplysning om modtaget støtte fra stat eller kommune

I henhold til Andelsboliglovens §5, stk. 11 om modtaget støtte fra stat eller kommune til etablering af andelsboligforening, har foreningen modtaget kr. 16.172.755, 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

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) Anskaffelsessummen	34.221.116
b) Handelsværdi som udlejningsejendom	Ej vurderet
c) Offentlig vurdering 1. oktober 2018	48.500.000

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

Bogført egenkapital pr. 31. december 2019	29.352.770
Opskrivning ejendom, tilbageført	-397.801
Foreningens formue pr. 31. december 2019	<u>28.954.969</u>

Andelsværdi pr. andelskrone:	<u>28.954.969</u>	=	<u>4,3037</u>
	6.727.870		

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

Bogført egenkapital pr. 31. december 2019		29.352.770
Ejendommens værdi reguleres således		
<i>Værdi jf. punkt c ovenfor</i>	48.500.000	
<i>Bogført værdi</i>	<u>-34.221.116</u>	14.278.884
Prioritetsgæld		
<i>Kursværdi</i>	-5.332.739	
<i>Bogført værdi</i>	<u>5.183.271</u>	-149.468
Foreningens formue pr. 31. december 2019		<u>43.482.186</u>

Andelsværdi pr. andelskrone:	<u>43.482.186</u>	=	<u>6,4630</u>
	6.727.870		

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 6,4630.

NOTER

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

Forslag til ny andelskrone: 6,4630
Senest godkendte andelskrone: 6,3913

Kundenr.	Adresse	Type	Areal (m ²)	Oprindeligt indskud (kr.)	Senest godkendte andelsværdi (kr.)	Forslag til ny andelsværdi (kr.)
107-95-1	Antaresvænget 1	Andelsboliger	101	187.452	1.198.071	1.211.501
107-95-2	Antaresvænget 2	Andelsboliger	101	187.452	1.198.071	1.211.501
107-95-3	Antaresvænget 3	Andelsboliger	101	187.452	1.198.071	1.211.501
107-95-4	Antaresvænget 4	Andelsboliger	101	187.452	1.198.071	1.211.501
107-95-5	Antaresvænget 5	Andelsboliger	88	165.040	1.054.828	1.066.653
107-95-6	Antaresvænget 6	Andelsboliger	88	165.040	1.054.828	1.066.653
107-95-7	Antaresvænget 7	Andelsboliger	84	154.847	989.681	1.000.775
107-95-8	Antaresvænget 8	Andelsboliger	73	138.554	885.547	895.474
107-95-9	Antaresvænget 9	Andelsboliger	73	138.554	885.547	895.474
107-95-10	Antaresvænget 10	Andelsboliger	61	118.175	755.297	763.764
107-95-11	Antaresvænget 11	Andelsboliger	88	165.040	1.054.828	1.066.653
107-95-12	Antaresvænget 12	Andelsboliger	88	165.040	1.054.828	1.066.653
107-95-13	Antaresvænget 13	Andelsboliger	101	187.452	1.198.071	1.211.501
107-95-14	Antaresvænget 14	Andelsboliger	48	95.763	612.055	618.916
107-95-15	Antaresvænget 15	Andelsboliger	48	89.655	573.016	579.440
107-95-16	Antaresvænget 16	Andelsboliger	48	95.763	612.055	618.916
107-95-17	Antaresvænget 17	Andelsboliger	48	89.655	573.016	579.440
107-95-18	Antaresvænget 18	Andelsboliger	48	95.763	612.055	618.916
107-95-19	Antaresvænget 19	Andelsboliger	48	89.655	573.016	579.440
107-95-20	Antaresvænget 20	Andelsboliger	88	165.040	1.054.828	1.066.653
107-95-21	Antaresvænget 21	Andelsboliger	88	165.040	1.054.828	1.066.653
107-95-22	Antaresvænget 22	Andelsboliger	88	165.040	1.054.828	1.066.653
107-95-23	Antaresvænget 23	Andelsboliger	88	165.040	1.054.828	1.066.653
107-95-24	Antaresvænget 24	Andelsboliger	73	138.554	885.547	895.474
107-95-25	Antaresvænget 25	Andelsboliger	73	138.554	885.547	895.474
107-95-26	Antaresvænget 26	Andelsboliger	84	154.847	989.681	1.000.775
107-95-27	Antaresvænget 27	Andelsboliger	59	114.099	729.246	737.421
107-95-28	Antaresvænget 28	Andelsboliger	59	114.099	729.246	737.421
107-95-29	Antaresvænget 29	Andelsboliger	88	165.040	1.054.828	1.066.653
107-95-30	Antaresvænget 30	Andelsboliger	88	165.040	1.054.828	1.066.653
107-95-31	Antaresvænget 31	Andelsboliger	88	165.040	1.054.828	1.066.653
107-95-32	Antaresvænget 32	Andelsboliger	88	165.040	1.054.828	1.066.653
107-95-33	Antaresvænget 33	Andelsboliger	88	165.040	1.054.828	1.066.653
107-95-34	Antaresvænget 34	Andelsboliger	61	118.175	755.297	763.764
107-95-35	Antaresvænget 35	Andelsboliger	59	114.099	729.246	737.421
107-95-36	Antaresvænget 36	Andelsboliger	59	114.099	729.246	737.421
107-95-37	Antaresvænget 37	Andelsboliger	59	114.099	729.246	737.421
107-95-38	Antaresvænget 38	Andelsboliger	84	154.847	989.681	1.000.775

NOTER

107-95-39	Antaresvænget 39	Andelsboliger	59	114.099	729.246	737.421
107-95-40	Antaresvænget 40	Andelsboliger	59	114.099	729.246	737.421
107-95-41	Antaresvænget 41	Andelsboliger	84	154.847	989.681	1.000.775
107-95-42	Antaresvænget 42	Andelsboliger	59	114.099	729.246	737.421
107-95-43	Antaresvænget 43	Andelsboliger	59	114.099	729.246	737.421
107-95-44	Antaresvænget 44	Andelsboliger	84	154.847	989.681	1.000.775
107-95-45	Antaresvænget 45	Andelsboliger	59	114.099	729.246	737.421
107-95-46	Antaresvænget 46	Andelsboliger	84	154.847	989.681	1.000.775
107-95-47	Antaresvænget 47	Andelsboliger	59	114.099	729.246	737.421
107-95-48	Antaresvænget 48	Andelsboliger	59	114.099	729.246	737.421
107-95-49	Antaresvænget 49	Øvrige lejermål	92	0	0	0
I alt			3.655	6.727.870	43.000.154	43.482.186

NOTER

20 Nøgleoplysninger pr. 31/12 2019 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN					
		Antal	BBR areal		
B1	Andelsboliger	48	3.563,0 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	49	3.655,0 m ²		
		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:	<hr/>			
D1	Foreningens stiftelsesår:				1988
D2	Ejendommens opførelsesår:				1988
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end deres indskud?				<input type="checkbox"/> Nej
E2	Hvis Ja, beskriv hvilken hæftelse, der er i foreningen:	<hr/>			
		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip:	48.500.000 kr.	13.269 gns.kr./m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver:	849.021 kr.	232 gns.kr./m ²		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi:	1,75%			
G1	Har foreningens modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?				<input type="checkbox"/> Ja
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.?				<input type="checkbox"/> Nej
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?				<input type="checkbox"/> Nej

NOTER

20 Nøgleoplysninger pr. 31/12 2019 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED						
H1	Boligafgift:	115.570 kr./mdr.	x	12	/	3.563,0 m ² = 389,2 kr./m ²
H2	Erhvervslejeindtægter:	0 kr./mdr.	x	12	/	3.563,0 m ² = 0,0 kr./m ²
H3	Boliglejeindtægter:	0 kr./mdr.	x	12	/	3.563,0 m ² = 0,0 kr./m ²
J	Årets resultat pr. andelsareal:			2017	2018	2019
				68,4 kr./m ²	80,0 kr./m ²	132,6 kr./m ²
K1	Andelsværdi:				12.204 gns. kr./andels-m ²	
K2	Gæld - omsætningsaktiver:				1.128 gns. kr./andels-m ²	
K3	Teknisk andelsværdi:				<u>13.332 gns. kr./andels-m²</u>	
3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOJDELSE						
				2017	2018	2019
M1	Vedligeholdelse, løbende:			11,0 kr./m ²	10,8 kr./m ²	6,9 kr./m ²
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering:			1,0 kr./m ²	33,3 kr./m ²	0,0 kr./m ²
M3	Vedligeholdelse i alt:			<u>12,0 kr./m²</u>	<u>44,1 kr./m²</u>	<u>6,9 kr./m²</u>
4. FINANSIELLE FORHOLD						
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi):					84,85%
R	Årets afdrag pr. andelsareal:			2017	2018	2019
				37,8 kr./m ²	38,9 kr./m ²	39,9 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."

Annett Klevenhaus Panek

Administrator

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:68491885

IP: 217.195.xxx.xxx

2020-07-03 09:06:55Z

NEM ID 

Michelle Kjær Petersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-576003464855

IP: 193.138.xxx.xxx

2020-07-03 10:02:02Z

NEM ID 

Martin Smith Johansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Antaresvænget

Serienummer: PID:9208-2002-2-769584116592

IP: 80.161.xxx.xxx

2020-07-03 13:11:25Z

NEM ID 

Mette Agner Clausen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Antaresvænget

Serienummer: PID:9208-2002-2-986140933813

IP: 87.61.xxx.xxx

2020-07-05 11:31:17Z

NEM ID 

Tina Michelsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-638321776420

IP: 62.116.xxx.xxx

2020-07-08 07:42:35Z

NEM ID 

Helle Bernstein

Formand

På vegne af: A/B Antaresvænget

Serienummer: PID:9208-2002-2-664017461740

IP: 2.107.xxx.xxx

2020-07-10 19:31:16Z

NEM ID 

Christian Sanderhage

Underskrivende revisor

Serienummer: CVR:33963556-RID:12600548

IP: 87.59.xxx.xxx

2020-07-14 09:09:08Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 8E0C3-NV4B2-W33W2-QK051-WJ6EX-L5ZAS

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>