



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 2020 - 31. december 2020

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)
Jan Pedersen
Martin Johansen
Liselotte Nyborg
Erik Larsen

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 2020 i henhold til den indgåede administrationsaftale.

Regnskabsåret udviser et underskud på kr. 178.051.

Foreningens egenkapital udgør inklusive eventuelle generalforsamlingsbestemte reserver pr. balancedagen kr. 30.170.014.

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

Negativt for årets resultat er:

- *'Indtægter ' afviger med kr. 15.693.*
- *'Ejendomsskatter og afgifter' afviger med kr. 39.000.*
- *'Øvrige administrationsomkostninger' afviger med kr. 84.819.*
- *'Større vedligeholdelsesarbejder' afviger med kr. 108.375.*

Positivt for årets resultat er:

- *'Vedligeholdelse' afviger med kr. 68.940.*

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Administrator har opstillet og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for året 2020 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020. 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



Jan Pedersen



Martin Johansen

Liselotte Nyborg



Erik Larsen

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 2020 - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noterne 1-19. 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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.

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 REGSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for A/B Antaresvænget for 2020 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.

RESULTATOPGØRELSE	NOTE	(ej revideret)		REGNSKAB 2019
		REGNSKAB 2020	BUDGET 2020	
INDTÆGTER				
Indtægter	1	1.501.307	1.517.000	1.484.213
INDTÆGTER I ALT		1.501.307	1.517.000	1.484.213
UDGIFTER				
Bidrag til grundejerforening m.m.	2	45.460	50.000	45.460
Ejendomsskatter og afgifter	3	782.000	743.000	467.917
Forsikringer og abonnementer	4	77.970	78.000	74.415
Fællesarealer	5	82.346	96.000	111.327
Administrationshonorar		65.125	65.000	63.225
Øvrige administrationsomkostninger	6	148.319	63.500	52.397
Vedligeholdelse	7	51.060	120.000	25.139
Større vedligeholdelsesarbejder	8	108.375	0	0
Renteudgifter	9	172.429	169.000	171.870
UDGIFTER I ALT		1.533.084	1.384.500	1.011.750
DRIFTSRESULTAT		-31.777	132.500	472.463
Prioritetsafdrag		146.274	146.000	142.312
ÅRETS RESULTAT		-178.051	-13.500	330.151
RESULTATDISPONERING				
Overført resultat (egenkapital)		-178.051	-13.500	330.151
DISPONERET I ALT		-178.051	-13.500	330.151

AKTIVER	NOTE	BALANCE 31-12-2020	BALANCE 31-12-2019
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
Ejendommen	10	34.221.116	34.221.116
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>34.221.116</u>	<u>34.221.116</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>34.221.116</u>	<u>34.221.116</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende boligafgift, leje m.m.		26.620	3.990
Udlæg for beboere		0	874
Lønforskud		4.940	0
Forsikringskader		0	131.216
Tilgodehavende		201.164	0
Igangværende salg andele		6.875	5.000
Forudbetalte omkostninger		17.008	2.350
Varmeregnskab	16	11.443	11.005
Tilgodehavender i alt		<u>268.050</u>	<u>154.435</u>
Likvide beholdninger	11	762.545	1.144.193
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>1.030.595</u>	<u>1.298.628</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>35.251.711</u></u>	<u><u>35.519.744</u></u>

PASSIVER	NOTE	BALANCE 31-12-2020	BALANCE 31-12-2019
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	38.438.198	38.291.924
Overført resultat	13	-4.342.535	-4.164.484
EGENKAPITAL I ALT		29.320.993	29.352.770
Generelforsamlingsbestemte reserver			
Vedligeholdelsesfond		849.021	849.021
Generelforsamlingsbestemte reserver i alt		849.021	849.021
EGENKAPITAL OG RESERVER I ALT		30.170.014	30.201.791
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	14	5.036.997	5.183.271
Langfristede gældsforpligtelser i alt		5.036.997	5.183.271
Kortfristede gældsforpligtelser			
Forudbetalt boligafgift, salg af andele m.m.		1.500	4.015
Kreditorer		8.450	106.238
Anden gæld	15	34.750	24.429
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		44.700	134.682
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		5.081.697	5.317.953
PASSIVER I ALT		35.251.711	35.519.744
Eventualforpligtelser	17		
Andelsværdiberegning	18		
Nøgleoplysninger pr. 31/12 2020 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger	19		

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2019
	REGNSKAB 2020	BUDGET 2020	
1 Indtægter			
Boligafgift andelshavere	1.433.815	1.443.000	1.386.468
Parkering/garage/carport	24.000	24.000	24.000
Opk. vedligeholdelse	19.740	20.000	19.985
Fælleshus	1.000	5.000	9.161
Gebyr venteliste	19.415	20.000	19.600
Tørretumbler	2.337	5.000	2.680
Andre indtægter	1.000	0	22.319
Indtægter i alt	1.501.307	1.517.000	1.484.213
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	525.645	523.000	259.583
El	23.071	35.000	28.428
Renovation	233.284	185.000	179.906
Ejendomsskatter og afgifter i alt	782.000	743.000	467.917
4 Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring	57.191	57.000	53.976
Serviceaftale hjertestarter	3.125	3.000	3.125
Kontingent	10.080	10.000	9.792
Kabel TV	4.929	5.000	4.929
Øvrige abonnementer	2.645	3.000	2.593
Forsikringer og abonnementer i alt	77.970	78.000	74.415
5 Fællesarealer			
Lønudgift	21.580	0	0
Snerydning/vejsalt	1.713	24.000	14.609
Drift af fællesarealer	4.084	10.000	348
Drift af fællesarealer/gartner/	15.188	20.000	9.819
Drift af fælleslokaler	39.781	42.000	86.551
Fællesarealer i alt	82.346	96.000	111.327

NOTER	REGNSKAB	(ej revideret) BUDGET	REGNSKAB
	2020	2020	2019
6 Øvrige administrationsomkostninger			
Andre honorarer	3.125	7.000	6.250
Revisor	23.500	23.500	23.000
Advokat	16.641	0	0
Mægler	15.500	0	0
Anden konsulent	55.406	0	0
Bankgebyrer og Nets	10.019	10.000	7.055
Porto	0	0	1.925
Småanskaffelser	6.368	5.000	3.750
Bestyrelsesudgift	11.068	15.000	5.608
Beboeraktiviteter	6.692	3.000	4.809
Øvrige administrationsomkostninger i alt	148.319	63.500	52.397
7 Vedligeholdelse			
<i>Primære bygningsdele</i>			
Generelt	38.563	0	0
<i>Komplementerende bygningsdele</i>			
Vinduer i facade	1.175	0	0
Døre i facade	994	0	2.056
Isolering	0	0	1.469
<i>Overfladebeklædning</i>			
Loftsbeklædning	688	0	0
<i>VVS-anlæg</i>			
Generelt	0	0	-4.596
Afløb	2.363	0	0
Vandinstallationer	1.641	0	7.934
Varmeinstallationer	688	0	5.693
Radiatorer/Ventiler	0	0	7.346
<i>Inventar og udstyr</i>			
Køkkeninventar	0	0	5.237
<i>Øvrige dele og anlæg</i>			
Kloakanlæg	1.594	0	0
Andet udstyr i fællesareal	3.354	0	0
Versurkonto løbende vedligeholdelse - ov	0	120.000	0
Vedligeholdelse i alt	51.060	120.000	25.139

Der foreligger ikke administrator bekendt en vedligeholdelsesplan for foreningen.

NOTER	REGNSKAB	(ej revideret) BUDGET	REGNSKAB
	2020	2020	2019
8 Større vedligeholdelsesarbejder			
Skure, maling mm	108.375	0	0
Større vedligeholdelsesarbejder i alt	<u>108.375</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
9 Renteudgifter			
Renteudgifter, bank	5.478	0	238
Administrationsbidrag	25.644	26.000	26.363
Prioritetsrenter	141.307	143.000	145.269
Renteudgifter i alt	<u>172.429</u>	<u>169.000</u>	<u>171.870</u>

NOTER	BALANCE 31-12-2020	BALANCE 31-12-2019
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

Ejendommen er den 21. oktober 2020 blevet vurderet af STAD Erhverv.

11 Likvide beholdninger		
Kassebeholdning, bestyrelse	9.296	5.937
Nordea Bank, 2216 6884-563-192	666.339	1.070.312
Nordea Bank, venteliste 6295-998-731	78.198	58.783
Nordea 2216-6898203636, fælleshus	8.712	9.161
Likvide beholdninger i alt	762.545	1.144.193
12 Afdrag prioritetsgæld		
Saldo primo	38.291.924	38.149.612
Bevægelser i regnskabsåret	146.274	142.312
Afdrag prioritetsgæld i alt	38.438.198	38.291.924
13 Overført resultat		
Saldo primo	-4.164.484	-4.494.635
Overført resultat	-178.051	330.151
Overført resultat i alt	-4.342.535	-4.164.484

14 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	25.644	141.307	146.274	5.036.997	5.183.271
Prioritetsgæld i alt	25.644	141.307	146.274	5.036.997	5.183.271

Oplysninger om realkreditlån

- Realkredit Danmark opr. 5.858 mill er et obligationslån med en restløbetid på 24 år med en kursværdi på kr. 5.177.024. Obligationsrestgælden udgør kr. 5.177.024.

Administrationsbidraget udgør pt. 0,50%.

Kursværdien af prioritetsgælden udgør pr. 31. december 2020 i alt kr. 5.177.024.

Næste års afdrag udgør kr. 146.274.

NOTER

BALANCE
31-12-2020 BALANCE
31-12-2019

15 Anden gæld

Skyldig A-skat	7.543	0
Skyldig AM-bidrag	1.725	0
Skyldige feriepenge	619	0
Skyldige omkostninger	24.863	24.429
Anden gæld i alt	34.750	24.429

16 Varmeregnskab

Opkrævet aconto, tidligere år	0	-1.000
Varmedgifter	11.443	12.005
Varmeregnskab i alt	11.443	11.005

17 Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelse

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 5.036.997 er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 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

18 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 vurderet den 21. oktober 2020 af STAD Erhverv	64.500.000
c) Offentlig vurdering 1. oktober 2019	48.500.000

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

Bogført egenkapital pr. 31. december 2020		29.320.993
Opskrivning ejendom, tilbageført		-397.801
Hensat til fremtidig vedligeholdelse		-6.055.777
Foreningens formue pr. 31. december 2020		<u>22.867.415</u>
Andelsværdi pr. andelskrone:	$\frac{22.867.415}{6.727.870}$	= <u><u>3,3989</u></u>

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

Bogført egenkapital pr. 31. december 2020		29.320.993
Ejendommens værdi reguleres således		
<i>Værdi jf. punkt b ovenfor</i>	64.500.000	
<i>Bogført værdi</i>	<u>-34.221.116</u>	30.278.884
Prioritetsgæld		
<i>Kursværdi</i>	-5.177.024	
<i>Bogført værdi</i>	<u>5.036.997</u>	-140.027
Hensat til fremtidig vedligeholdelse		-6.055.777
Foreningens formue pr. 31. december 2020		<u>53.404.073</u>
Andelsværdi pr. andelskrone:	$\frac{53.404.073}{6.727.870}$	= <u><u>7,9377</u></u>

Valuarværdien på kr. 64.500.000, er baseret på DCF-beregning med en forrentningsprocent på 4,85%. En reduktion på 0,25% vil medføre en forøgelse af valuarværdien på kr. 22.706.000. En forøgelse på 0,25% vil tilsvarende medføre en reduktion af valuarværdien på kr. 13.153.000. Valuarværdien er kr. 16.000.000 højere end seneste kontante ejendomsvurdering.

NOTER

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

Bogført egenkapital pr. 31. december 2020			29.320.993
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>	-5.177.024		
<i>Bogført værdi</i>	<u>5.036.997</u>		-140.027
Hensat til fremtidig vedligeholdelse			<u>-6.055.777</u>
Foreningens formue pr. 31. december 2020			37.404.073
Andelsværdi pr. andelskrone:	<u>37.404.073</u>	=	<u>5,5596</u>
	6.727.870		

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 7,9377.

NOTER

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

Forslag til ny andelskrone: 7,9377

Senest godkendte andelskrone: 6,4630

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	1.211.510	1.487.945
107-95-2	Antaresvænget 2	Andelsboliger	101	187.452	1.211.510	1.487.945
107-95-3	Antaresvænget 3	Andelsboliger	101	187.452	1.211.510	1.487.945
107-95-4	Antaresvænget 4	Andelsboliger	101	187.452	1.211.510	1.487.945
107-95-5	Antaresvænget 5	Andelsboliger	88	165.040	1.066.660	1.310.044
107-95-6	Antaresvænget 6	Andelsboliger	88	165.040	1.066.660	1.310.044
107-95-7	Antaresvænget 7	Andelsboliger	84	154.847	1.000.782	1.229.135
107-95-8	Antaresvænget 8	Andelsboliger	73	138.554	895.480	1.099.805
107-95-9	Antaresvænget 9	Andelsboliger	73	138.554	895.480	1.099.805
107-95-10	Antaresvænget 10	Andelsboliger	61	118.175	763.770	938.042
107-95-11	Antaresvænget 11	Andelsboliger	88	165.040	1.066.660	1.310.044
107-95-12	Antaresvænget 12	Andelsboliger	88	165.040	1.066.660	1.310.044
107-95-13	Antaresvænget 13	Andelsboliger	101	187.452	1.211.510	1.487.945
107-95-14	Antaresvænget 14	Andelsboliger	48	95.763	618.920	760.142
107-95-15	Antaresvænget 15	Andelsboliger	48	89.655	579.444	711.658
107-95-16	Antaresvænget 16	Andelsboliger	48	95.763	618.920	760.142
107-95-17	Antaresvænget 17	Andelsboliger	48	89.655	579.444	711.658
107-95-18	Antaresvænget 18	Andelsboliger	48	95.763	618.920	760.142
107-95-19	Antaresvænget 19	Andelsboliger	48	89.655	579.444	711.658
107-95-20	Antaresvænget 20	Andelsboliger	88	165.040	1.066.660	1.310.044
107-95-21	Antaresvænget 21	Andelsboliger	88	165.040	1.066.660	1.310.044
107-95-22	Antaresvænget 22	Andelsboliger	88	165.040	1.066.660	1.310.044
107-95-23	Antaresvænget 23	Andelsboliger	88	165.040	1.066.660	1.310.044
107-95-24	Antaresvænget 24	Andelsboliger	73	138.554	895.480	1.099.805
107-95-25	Antaresvænget 25	Andelsboliger	73	138.554	895.480	1.099.805
107-95-26	Antaresvænget 26	Andelsboliger	84	154.847	1.000.782	1.229.135
107-95-27	Antaresvænget 27	Andelsboliger	59	114.099	737.426	905.688
107-95-28	Antaresvænget 28	Andelsboliger	59	114.099	737.426	905.688
107-95-29	Antaresvænget 29	Andelsboliger	88	165.040	1.066.660	1.310.044
107-95-30	Antaresvænget 30	Andelsboliger	88	165.040	1.066.660	1.310.044
107-95-31	Antaresvænget 31	Andelsboliger	88	165.040	1.066.660	1.310.044
107-95-32	Antaresvænget 32	Andelsboliger	88	165.040	1.066.660	1.310.044
107-95-33	Antaresvænget 33	Andelsboliger	88	165.040	1.066.660	1.310.044
107-95-34	Antaresvænget 34	Andelsboliger	61	118.175	763.770	938.042
107-95-35	Antaresvænget 35	Andelsboliger	59	114.099	737.426	905.688
107-95-36	Antaresvænget 36	Andelsboliger	59	114.099	737.426	905.688
107-95-37	Antaresvænget 37	Andelsboliger	59	114.099	737.426	905.688

NOTER

107-95-38	Antaresvænget 38	Andelsboliger	84	154.847	1.000.782	1.229.135
107-95-39	Antaresvænget 39	Andelsboliger	59	114.099	737.426	905.688
107-95-40	Antaresvænget 40	Andelsboliger	59	114.099	737.426	905.688
107-95-41	Antaresvænget 41	Andelsboliger	84	154.847	1.000.782	1.229.135
107-95-42	Antaresvænget 42	Andelsboliger	59	114.099	737.426	905.688
107-95-43	Antaresvænget 43	Andelsboliger	59	114.099	737.426	905.688
107-95-44	Antaresvænget 44	Andelsboliger	84	154.847	1.000.782	1.229.135
107-95-45	Antaresvænget 45	Andelsboliger	59	114.099	737.426	905.688
107-95-46	Antaresvænget 46	Andelsboliger	84	154.847	1.000.782	1.229.135
107-95-47	Antaresvænget 47	Andelsboliger	59	114.099	737.426	905.688
107-95-48	Antaresvænget 48	Andelsboliger	59	114.099	737.426	905.688
107-95-49	Antaresvænget 49	Øvrige lejemaal	92	0	0	0
I alt			3.655	6.727.870	43.482.486	53.404.073

NOTER

19 Nøgleoplysninger pr. 31/12 2020 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="text" value="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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip:	64.500.000 kr.	17.647 gns.kr. /m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver:	6.904.798 kr.	1.889 gns.kr. /m ²		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi:	10,71%			
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"/>

NOTER

19 Nøgleoplysninger pr. 31/12 2020 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED							
H1	Boligafgift:	123.456 kr./mdr.	x	12	/	3.563 m ²	= 416 kr./m ²
H2	Erhvervslejeindtægter:	0 kr./mdr.	x	12	/	3.563 m ²	= 0 kr./m ²
H3	Boliglejeindtægter:	0 kr./mdr.	x	12	/	3.563 m ²	= 0 kr./m ²
						2018	2019
J	Årets resultat pr. andelsareal:					80 kr./m ²	133 kr./m ²
							2020
K1	Andelsværdi:						14.989 gns. kr./andels-m ²
K2	Gæld - omsætningsaktiver:						1.137 gns. kr./andels-m ²
K3	Teknisk andelsværdi:						16.126 gns. kr./andels-m ²
3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE							
						2018	2019
M1	Vedligeholdelse, løbende:					11 kr./m ²	7 kr./m ²
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering:					33 kr./m ²	0 kr./m ²
M3	Vedligeholdelse i alt:					44 kr./m ²	7 kr./m ²
							2020
							14 kr./m ²
							30 kr./m ²
							44 kr./m ²
4. FINANSIELLE FORHOLD							
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi):						85%
						2018	2019
R	Årets afdrag pr. andelsareal:					39 kr./m ²	40 kr./m ²
							2020
							41 kr./m ²

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."

Christian Sanderhage

Underskrivende revisor

På vegne af: Deloitte, Statsautoriseret Revisionspar...

Serienummer: CVR:33963556-RID:12600548

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-11-10 13:12:13 UTC

NEM ID 

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 tidsstemplet 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>