

**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 2021 - 31. december 2021**

## FORENINGSOPLYSNINGER

---

<b>FORENINGEN</b>	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
<b>BESTYRELSE</b>	Bjarne Dam (formand) Hanne Geertsen Kenneth Møller Mette Agner Clausen Erik Larsen
<b>ADMINISTRATOR</b>	DEAS A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg CVR-nr. 20 28 34 16 Telefon 70 30 20 20
<b>REVISOR</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S CVR-nr. 33963556
<b>TYPE</b>	48 Andelsboliger 1 Øvrige lejemål

## ADMINISTRATORS PÅTEGNING OG BERETNING

---

### PÅTEGNING

Som administrator for A/B Antaresvænget, skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2021.

Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen, er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021.

DEAS A/S

Annett Klevenhaus  
Senior ejendomsadministrator

Benny Thirup  
regnskabsansvarlig

*Underskrift og datering af årsrapporten foretages elektronisk af administrator, foreningens bestyrelse og revisor ved brug af NemID/digital signatur. Underskrifterne fremgår af årsrapportens sidste side.*

### BERETNING

Vi har udarbejdet årsrapport for regnskabsåret 2021 i henhold til den indgåede administrationsaftale.

Regnskabsåret udviser et overskud på kr. 2.107.

Foreningens egenkapital udgør inklusive eventuelle generalforsamlingsbestemte reserver pr. balancedagen kr. 30.322.467.

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

Negativt for årets resultat er:

- 'Indtægter' afviger med kr. 53.763.

Positivt for årets resultat er:

- 'Ejendomsskatter og afgifter' afviger med kr. 51.138.
- 'Ejendomsdrift' afviger med kr. 96.012.

## BESTYRELSESPÅTEGNING

---

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for året 2021 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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og i overensstemmelse med foreningens vedtægter og hidtidige praksis.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

### BESTYRELSEN

Bjarne Dam  
bestyrelsesformand

Hanne Geertsen

Kenneth Møller

Mette Agner Clausen

Erik Larsen

*Foreningens bestyrelse har fået forelagt og godkendt årsrapporten.*

*Underskrift og datering 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 2021 - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noterne 1-17.

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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisores etiske adfærd (IESBA Coda) og yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og IESBA Code. 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.

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Christian Sanderhage

Statsautoriseret revisor

*Underskrift og datering af årsrapporten foretages elektronisk ved brug af NemID/digital signatur. Underskriften fremgår af dokumentets sidste side.*

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

Årsregnskabet for A/B Antaresvænget for 2021 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 årsregnskabets 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. 1392 af 14. juni 2021 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 måles 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.



### **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 2020
		REGNSKAB 2021	BUDGET 2021	
<b>INDTÆGTER</b>				
Indtægter	1	1.553.237	1.607.000	1.501.307
<b>INDTÆGTER I ALT</b>		<b>1.553.237</b>	<b>1.607.000</b>	<b>1.501.307</b>
<b>UDGIFTER</b>				
Bidrag til grundejerforening m.m.	2	45.460	50.000	45.460
Ejendomsskatter og afgifter	3	792.862	844.000	782.000
Forsikringer og abonnementer	4	79.596	80.000	77.970
Ejendomsdrift	5	59.988	156.000	82.346
Administrationshonorar		67.075	67.000	65.125
Øvrige administrationsomkostninger	6	93.313	79.500	148.319
Vedligeholdelse	7	92.920	105.000	51.060
Større vedligeholdelsesarbejder	8	0	0	108.375
Finansielle udgifter	9	169.570	164.000	172.429
<b>UDGIFTER I ALT</b>		<b>1.400.784</b>	<b>1.545.500</b>	<b>1.533.084</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>152.453</b>	<b>61.500</b>	<b>-31.777</b>
Prioritetsafdrag		150.346	150.000	146.274
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>2.107</b>	<b>-88.500</b>	<b>-178.051</b>
<b>RESULTATDISPONERING</b>				
Overført resultat (egenkapital)		2.107	-88.500	-178.051
<b>DISPONERET I ALT</b>		<b>2.107</b>	<b>-88.500</b>	<b>-178.051</b>

AKTIVER	NOTE	BALANCE 31-12-2021	BALANCE 31-12-2020
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Ejendommen	10	34.221.116	34.221.116
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u>34.221.116</u>	<u>34.221.116</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<u>34.221.116</u>	<u>34.221.116</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavende boligafgift, leje m.m.		0	26.620
Lønforskud		0	4.940
Tilgodehavende		0	201.164
Igangværende salg andele		9.500	6.875
Forudbetalte omkostninger		0	17.008
Varmeregnskab	14	10.487	11.443
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>19.987</u>	<u>268.050</u>
Likvide beholdninger	11	1.013.303	762.545
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<u>1.033.290</u>	<u>1.030.595</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><u>35.254.406</u></u>	<u><u>35.251.711</u></u>

PASSIVER	NOTE	BALANCE 31-12-2021	BALANCE 31-12-2020
<b>EGENKAPITAL</b>			
Andelsindskud		6.727.870	6.727.870
Reserve for opskrivning af ejendommen		397.801	397.801
Overført resultat mv.		22.347.775	22.195.322
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>29.473.446</b>	<b>29.320.993</b>
<b>Andre reserver (jf. forslag til generelforsamlingsbeslutning)</b>			
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		849.021	849.021
<b>Andre reserver i alt</b>		<b>849.021</b>	<b>849.021</b>
<b>EGENKAPITAL OG ANDRE RESERVER I ALT</b>		<b>30.322.467</b>	<b>30.170.014</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld	12	4.886.651	5.036.997
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.886.651</b>	<b>5.036.997</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Forudbetalt boligafgift, salg af andele m.m.		0	1.500
Kreditorer		19.220	8.450
Anden gæld	13	26.068	34.750
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>45.288</b>	<b>44.700</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>4.931.939</b>	<b>5.081.697</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>35.254.406</b>	<b>35.251.711</b>
Eventualforpligtelser	15		
Andelsværdiberegning	16		
Nøgleoplysninger pr. 31/12 2021 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger	17		

EGENKAPITALSOPGØRELSE	EGENKAPITAL 31-12-2021	EGENKAPITAL 31-12-2020
<b>Andelsindskud</b>		
Andelskapital primo	6.727.870	6.727.870
<b>Andelsindskud i alt</b>	<u>6.727.870</u>	<u>6.727.870</u>
<b>Reserve for opskrivning af ejendom</b>		
Reserve for opskrivning af ejendom primo	397.801	397.801
<b>Reserve for opskrivning af ejendom i alt</b>	<u>397.801</u>	<u>397.801</u>
<b>Overført resultat mv.</b>		
Overført resultat mv. primo	22.195.322	22.227.099
Afdrag prioritetsgæld	150.346	146.274
Overført restandel af årets resultat	2.107	-178.051
<b>Overført resultat mv. i alt</b>	<u>22.347.775</u>	<u>22.195.322</u>
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER</b>	<u>29.473.446</u>	<u>29.320.993</u>
<b>Andre generalforsamlingsbestemte reserver</b>		
Vedligeholdelsesfond	849.021	849.021
<b>I alt</b>	<u>849.021</u>	<u>849.021</u>
<b>ANDRE RESERVER</b>	<u>849.021</u>	<u>849.021</u>
<b>EGENKAPITAL OG ANDRE RESERVER I ALT</b>	<u><u>30.322.467</u></u>	<u><u>30.170.014</u></u>

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2020
	REGNSKAB 2021	BUDGET 2021	
<b>1 Indtægter</b>			
Boligafgift andelshavere	1.481.100	1.533.000	1.433.815
Parkering/garage/carport	24.000	24.000	24.000
Opk. vedligeholdelse	19.740	20.000	19.740
Fælleshus	1.795	5.000	1.000
Gebyr venteliste	21.800	20.000	19.415
Tørretumbler	2.302	5.000	2.337
Andre indtægter	2.500	0	1.000
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.553.237</b>	<b>1.607.000</b>	<b>1.501.307</b>
<b>2 Bidrag til grundejerforening m.m.</b>			
Bidrag til grundejerforening	45.460	50.000	45.460
<b>Bidrag til grundejerforening m.m. i alt</b>	<b>45.460</b>	<b>50.000</b>	<b>45.460</b>
<b>3 Ejendomsskatter og afgifter</b>			
Ejendomsskatter	558.910	559.000	525.645
El	19.498	35.000	23.071
Renovation	214.454	250.000	233.284
<b>Ejendomsskatter og afgifter i alt</b>	<b>792.862</b>	<b>844.000</b>	<b>782.000</b>
<b>4 Forsikringer og abonnementer</b>			
Ejendomsforsikring	58.548	59.000	57.191
Serviceaftale hjertestarter	3.125	3.000	3.125
Kontingent	10.368	10.000	10.080
Kabel TV	4.929	5.000	4.929
Øvrige abonnementer	2.626	3.000	2.645
<b>Forsikringer og abonnementer i alt</b>	<b>79.596</b>	<b>80.000</b>	<b>77.970</b>
<b>5 Ejendomsdrift</b>			
Lønudgift	19.485	60.000	21.580
AER bidrag	51	0	0
Snerydning/vejsalt	7.763	24.000	1.713
Materialeudgifter	399	0	0
Drift af fællesarealer	472	10.000	4.084
Drift af fællesarealer/gartner/	14.188	20.000	15.188
Drift af fælleslokaler	17.630	42.000	39.781
<b>Ejendomsdrift i alt</b>	<b>59.988</b>	<b>156.000</b>	<b>82.346</b>

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2020
	REGNSKAB 2021	BUDGET 2021	
<b>6 Øvrige administrationsomkostninger</b>			
Andre honorarer	3.980	7.000	3.125
Revisor	24.400	23.500	23.500
Advokat	0	0	16.641
Ingeniør	20.000	0	0
Mægler	0	0	15.500
Anden konsulent	0	0	55.406
Bankgebyrer og Nets	7.248	10.000	10.019
Porto	1.763	0	0
Småanskaffelser	7.034	5.000	6.368
Mødeudgifter	3.200	0	0
Bestyrelsesudgift	4.558	15.000	11.068
Beboeraktiviteter	4.630	3.000	6.692
Mæglersalær	16.500	16.000	0
<b>Øvrige administrationsomkostninger i alt</b>	<b>93.313</b>	<b>79.500</b>	<b>148.319</b>
<b>7 Vedligeholdelse</b>			
<i>Primære bygningsdele</i>			
Generelt	73.710	0	38.563
<i>Komplementerende bygningsdele</i>			
Vinduer i facade	4.865	0	1.175
Døre i facade	994	0	994
<i>Overfladebeklædning</i>			
Loftsbeklædning	0	0	688
<i>VVS-anlæg</i>			
Generelt	1.284	0	0
Faldstammer	1.050	0	0
Afløb	2.513	0	2.363
Vandinstallationer	688	0	1.641
Varmeinstallationer	4.523	0	688
<i>El-anlæg</i>			
El-anlæg	1.193	0	0
<i>Øvrige dele og anlæg</i>			
Kloakanlæg	2.100	0	1.594
Andet udstyr i fællesareal	0	0	3.354
Versurkonto løbende vedligeholdelse - ov	0	105.000	0
<b>Vedligeholdelse i alt</b>	<b>92.920</b>	<b>105.000</b>	<b>51.060</b>

Der foreligger ikke administrator bekendt en vedligeholdelsesplan for foreningen.

NOTER	REGNSKAB	(ej revideret) BUDGET	REGNSKAB
	2021	2021	2020
<b>8 Større vedligeholdelsesarbejder</b>			
Skure, maling mm	0	0	108.375
<b>Større vedligeholdelsesarbejder i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>108.375</b>
<b>9 Finansielle udgifter</b>			
Renteudgifter, bank	7.430	0	5.478
Administrationsbidrag	24.905	25.000	25.644
Prioritetsrenter	137.235	139.000	141.307
<b>Finansielle udgifter i alt</b>	<b>169.570</b>	<b>164.000</b>	<b>172.429</b>



NOTER	BALANCE 31-12-2021	BALANCE 31-12-2020
-------	-----------------------	-----------------------

## 10 Ejendommen

Anskaffelsessum	33.881.351	33.881.351
Nedskrivning af hårde hvidevarer	-518.875	-518.875
Forbedringer	858.640	858.640
<b>Ejendommen i alt</b>	<b>34.221.116</b>	<b>34.221.116</b>

Ejendommen er den 31. december 2021 blevet vurderet af STAD Erhverv.

## 11 Likvide beholdninger

Kassebeholdning, bestyrelse	5.894	9.296
Nordea Bank, 2216 6884-563-192	891.759	666.339
Nordea Bank, venteliste 6295-998-731	99.998	78.198
Nordea 2216-6898203636, fælleshus	15.652	8.712
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>1.013.303</b>	<b>762.545</b>

## 12 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	24.905	137.235	150.346	4.886.651	5.036.997
<b>Prioritetsgæld i alt</b>	<b>24.905</b>	<b>137.235</b>	<b>150.346</b>	<b>4.886.651</b>	<b>5.036.997</b>

### Oplysninger om realkreditlån

- Realkredit Danmark opr. 5.858 mill er et kontantlån med en restløbetid på 23 år med en kursværdi på kr. 5.017.380. Obligationsrestgælden udgør kr. 5.017.380.

Administrationsbidraget udgør pt. 0,50%.

Kursværdien af prioritetsgælden udgør pr. 31. december 2021 i alt kr. 5.017.380.

Næste års afdrag udgør kr. 154.531.

## 13 Anden gæld

Skyldig A-skat	0	7.543
Skyldig AM-bidrag	0	1.725
Skyldige feriepenge	0	619
Skyldige omkostninger	26.068	24.863
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>26.068</b>	<b>34.750</b>

## 14 Varmeregnskab

Varmedgifter	10.487	11.443
<b>Varmeregnskab i alt</b>	<b>10.487</b>	<b>11.443</b>

## 15 Eventualforpligtelser

### *Sikkerhedsstillelse*

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 4.886.651 er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør kr. 34.221.116.

### *Oplysning om modtaget støtte fra stat eller kommune*

I henhold til Andelsboliglovens §5, stk. 12 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

### 16 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	33.823.315
b) Handelsværdi som udlejningsejendom vurderet den 31/12 2021 af STAD Erhverv	65.500.000
c) Offentlig vurdering 1/10 2019	48.500.000

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

Bogført egenkapital pr. 31. december 2021	29.473.446
Opskrivning ejendom, tilbageført	-397.801
Hensat til fremtidig vedligeholdelse	-6.055.077
Foreningens formue pr. 31. december 2021	<u>23.020.568</u>

Andelsværdi pr. andelskrone:	<u>23.020.568</u>	=	<u><u>3,4217</u></u>
	6.727.870		

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

Bogført egenkapital pr. 31. december 2021	29.473.446		
Ejendommens værdi reguleres således			
<i>Værdi jf. punkt b ovenfor</i>	65.500.000		
<i>Bogført værdi</i>	<u>-34.221.116</u>	31.278.884	
Prioritetsgæld			
<i>Kursværdi</i>	-5.017.380		
<i>Bogført værdi</i>	<u>4.886.651</u>	-130.729	
Hensat til fremtidig vedligeholdelse	-6.055.077		
Foreningens formue pr. 31. december 2021	<u>54.566.524</u>		
Andelsværdi pr. andelskrone:	<u>54.566.524</u>	=	<u><u>8,1105</u></u>
	6.727.870		

## NOTER

---

<b>Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra c:</b>			
Bogført egenkapital pr. 31. december 2021			29.473.446
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>	-5.017.380		
<i>Bogført værdi</i>	<u>4.886.651</u>		-130.729
Hensat til fremtidig vedligeholdelse			<u>-6.055.077</u>
Foreningens formue pr. 31. december 2021			<u>37.566.524</u>
Andelsværdi pr. andelskrone:	<u>37.566.524</u>	=	<u>5,5837</u>
	<u>6.727.870</u>		

**Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 8,1105.**

## NOTER

### 16 Specifikation af ændret andelsværdi (opgjort ud fra oprindeligt indskud)

Forslag til ny andelskrone: 8,1105

Senest godkendte andelskrone: 7,9377

Kundenr.	Adresse	Type	Areal (m <sup>2</sup> )	Oprindeligt indskud (kr.)	Senest godkendte andelsværdi (kr.)	Forslag til ny andelsværdi (kr.)
107-95-1	Antaresvænget 1	Andelsboliger	101	187.452	1.487.938	1.520.333
107-95-2	Antaresvænget 2	Andelsboliger	101	187.452	1.487.938	1.520.333
107-95-3	Antaresvænget 3	Andelsboliger	101	187.452	1.487.938	1.520.333
107-95-4	Antaresvænget 4	Andelsboliger	101	187.452	1.487.938	1.520.333
107-95-5	Antaresvænget 5	Andelsboliger	88	165.040	1.310.038	1.338.560
107-95-6	Antaresvænget 6	Andelsboliger	88	165.040	1.310.038	1.338.560
107-95-7	Antaresvænget 7	Andelsboliger	84	154.847	1.229.129	1.255.890
107-95-8	Antaresvænget 8	Andelsboliger	73	138.554	1.099.800	1.123.745
107-95-9	Antaresvænget 9	Andelsboliger	73	138.554	1.099.800	1.123.745
107-95-10	Antaresvænget 10	Andelsboliger	61	118.175	938.038	958.461
107-95-11	Antaresvænget 11	Andelsboliger	88	165.040	1.310.038	1.338.560
107-95-12	Antaresvænget 12	Andelsboliger	88	165.040	1.310.038	1.338.560
107-95-13	Antaresvænget 13	Andelsboliger	101	187.452	1.487.938	1.520.333
107-95-14	Antaresvænget 14	Andelsboliger	48	95.763	760.138	776.688
107-95-15	Antaresvænget 15	Andelsboliger	48	89.655	711.654	727.149
107-95-16	Antaresvænget 16	Andelsboliger	48	95.763	760.138	776.688
107-95-17	Antaresvænget 17	Andelsboliger	48	89.655	711.654	727.149
107-95-18	Antaresvænget 18	Andelsboliger	48	95.763	760.138	776.688
107-95-19	Antaresvænget 19	Andelsboliger	48	89.655	711.654	727.149
107-95-20	Antaresvænget 20	Andelsboliger	88	165.040	1.310.038	1.338.560
107-95-21	Antaresvænget 21	Andelsboliger	88	165.040	1.310.038	1.338.560
107-95-22	Antaresvænget 22	Andelsboliger	88	165.040	1.310.038	1.338.560
107-95-23	Antaresvænget 23	Andelsboliger	88	165.040	1.310.038	1.338.560
107-95-24	Antaresvænget 24	Andelsboliger	73	138.554	1.099.800	1.123.745
107-95-25	Antaresvænget 25	Andelsboliger	73	138.554	1.099.800	1.123.745
107-95-26	Antaresvænget 26	Andelsboliger	84	154.847	1.229.129	1.255.890
107-95-27	Antaresvænget 27	Andelsboliger	59	114.099	905.684	925.402
107-95-28	Antaresvænget 28	Andelsboliger	59	114.099	905.684	925.402
107-95-29	Antaresvænget 29	Andelsboliger	88	165.040	1.310.038	1.338.560
107-95-30	Antaresvænget 30	Andelsboliger	88	165.040	1.310.038	1.338.560
107-95-31	Antaresvænget 31	Andelsboliger	88	165.040	1.310.038	1.338.560
107-95-32	Antaresvænget 32	Andelsboliger	88	165.040	1.310.038	1.338.560
107-95-33	Antaresvænget 33	Andelsboliger	88	165.040	1.310.038	1.338.560
107-95-34	Antaresvænget 34	Andelsboliger	61	118.175	938.038	958.461
107-95-35	Antaresvænget 35	Andelsboliger	59	114.099	905.684	925.402
107-95-36	Antaresvænget 36	Andelsboliger	59	114.099	905.684	925.402

Penneo dokumentnøgle: 3EZNO-AE8VQ-T6I5Q-P8SVJ-8MFSU-D54QF

## NOTER

107-95-37	Antaresvænget 37	Andelsboliger	59	114.099	905.684	925.402
107-95-38	Antaresvænget 38	Andelsboliger	84	154.847	1.229.129	1.255.890
107-95-39	Antaresvænget 39	Andelsboliger	59	114.099	905.684	925.402
107-95-40	Antaresvænget 40	Andelsboliger	59	114.099	905.684	925.402
107-95-41	Antaresvænget 41	Andelsboliger	84	154.847	1.229.129	1.255.890
107-95-42	Antaresvænget 42	Andelsboliger	59	114.099	905.684	925.402
107-95-43	Antaresvænget 43	Andelsboliger	59	114.099	905.684	925.402
107-95-44	Antaresvænget 44	Andelsboliger	84	154.847	1.229.129	1.255.890
107-95-45	Antaresvænget 45	Andelsboliger	59	114.099	905.684	925.402
107-95-46	Antaresvænget 46	Andelsboliger	84	154.847	1.229.129	1.255.890
107-95-47	Antaresvænget 47	Andelsboliger	59	114.099	905.684	925.402
107-95-48	Antaresvænget 48	Andelsboliger	59	114.099	905.684	925.402
107-95-49	Antaresvænget 49	Øvrige lejemål	92	0	0	0
<b>I alt</b>			<b>3.655</b>	<b>6.727.870</b>	<b>53.403.814</b>	<b>54.566.524</b>

## NOTER

### 17 Nøgleoplysninger pr. 31/12 2021 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN					
		<b>Antal</b>	<b>BBR areal</b>		
B1	Andelsboliger	48	3.563,0 m <sup>2</sup>		
B2	Erhvervsandele	0	0,0 m <sup>2</sup>		
B3	Boliglejemål	0	0,0 m <sup>2</sup>		
B4	Erhvervslejemål	0	0,0 m <sup>2</sup>		
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	1	92,0 m <sup>2</sup>		
<b>B6</b>	<b>I alt</b>	<b>49</b>	<b>3.655,0 m<sup>2</sup></b>		
		<b>Boligernes areal (BBR)</b>	<b>Boligernes areal (anden kilde)</b>	<b>Det oprindelige indskud</b>	<b>Andet</b>
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="text"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="text"/>
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:	<input type="text"/>			
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:	<input type="text"/>			
		<b>Anskaffelsesprisen</b>	<b>Valuarvurdering</b>	<b>Offentlig vurdering</b>	
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien?	<input type="text"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="text"/>	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020				<input type="text" value="Nej"/>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip:	65.500.000 kr.	17.921 gns.kr./m <sup>2</sup>		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver:	6.904.098 kr.	1.889 gns.kr./m <sup>2</sup>		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi:	10,54%			
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

### 17 Nøgleoplysninger pr. 31/12 2021 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED						
H1	Boligafgift:	123.425 kr./mdr.	x	12	/	3.563,0 m <sup>2</sup> = 416 kr./m <sup>2</sup>
H2	Erhvervslejeindtægter:	0 kr./mdr.	x	12	/	3.563,0 m <sup>2</sup> = 0 kr./m <sup>2</sup>
H3	Boliglejeindtægter:	0 kr./mdr.	x	12	/	3.563,0 m <sup>2</sup> = 0 kr./m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andelsareal:					2019 133 kr./m <sup>2</sup> 2020 -9 kr./m <sup>2</sup> 2021 43 kr./m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi:					15.315 gns. kr./andels-m <sup>2</sup>
K2	Gæld - omsætningsaktiver:					1.094 gns. kr./andels-m <sup>2</sup>
K3	Teknisk andelsværdi:					16.409 gns. kr./andels-m <sup>2</sup>
3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHODELSE						
						2019    2020    2021
M1	Vedligeholdelse, løbende:					7 kr./m <sup>2</sup> 14 kr./m <sup>2</sup> 25 kr./m <sup>2</sup>
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering:					0 kr./m <sup>2</sup> 30 kr./m <sup>2</sup> 0 kr./m <sup>2</sup>
M3	Vedligeholdelse i alt:					7 kr./m <sup>2</sup> 44 kr./m <sup>2</sup> 25 kr./m <sup>2</sup>
4. FINANSIELLE FORHOLD						
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi):					86%
						2019    2020    2021
R	Årets afdrag pr. andelsareal:					40 kr./m <sup>2</sup> 41 kr./m <sup>2</sup> 42 kr./m <sup>2</sup>



# 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.”

## Bjarne Dam

### Formand

På vegne af: A/B Antaresvænget

Serienummer: PID:9208-2002-2-832900799329

IP: 80.161.xxx.xxx

2022-03-24 12:55:12 UTC

NEM ID 

## Mette Agner Clausen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Antaresvænget

Serienummer: PID:9208-2002-2-986140933813

IP: 185.229.xxx.xxx

2022-03-24 18:16:55 UTC

NEM ID 

## Kenneth Wærum Møller

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-286430213527

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-03-25 08:26:25 UTC

NEM ID 

## Hanne Christy Geertsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Antaresvænget

Serienummer: PID:9208-2002-2-336980731308

IP: 2.104.xxx.xxx

2022-03-25 16:21:46 UTC

NEM ID 

## Erik Larsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Antaresvænget

Serienummer: PID:9208-2002-2-741632332655

IP: 80.167.xxx.xxx

2022-04-18 13:47:50 UTC

NEM ID 

## Christian Sanderhage

### Underskrivende revisor

Serienummer: CVR:33963556-RID:12600548

IP: 83.151.xxx.xxx

2022-04-19 06:34:58 UTC

NEM ID 

## Annett Klevenhaus Panek

### Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:68491885

IP: 217.195.xxx.xxx

2022-04-19 06:46:45 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 3EZNO-AE8VQ-T6I5Q-P8SVJ-8MF5U-D54QF

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>