

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 2022 - 31. december 2022

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	Bjarne Dam (formand) Hanne Geertsen Mette Agner Clausen Bolette Bang Ingisch 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 Egtved Allé 4 6000 Kolding CVR-nr. 33963556
TYPE	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 2022.

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 2022.

DEAS A/S

Frederiksberg, den 1. marts 2023

Annett Klevenhaus
Senior Ejendomsadministrator

Benny Thirup
Finance Manager

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

BERETNING

Vi har udarbejdet årsrapport for regnskabsåret 2022 i henhold til den indgåede administrationsaftale.

Regnskabsåret udviser et underskud på kr. 249.635.

Foreningens egenkapital udgør inklusive eventuelle generalforsamlingsbestemte reserver pr. balancedagen kr. 30.072.832.

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

Negativt for årets resultat er:

- 'Vedligeholdelse' afviger med kr. 213.556.
- 'Finansielle udgifter' afviger med kr. 161.560.

Positivt for årets resultat er:

- 'Ejendomsdrift' afviger med kr. 22.035.
- 'Øvrige administrationsomkostninger' afviger med kr. 15.832.

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for året 2022 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og i overensstemmelse med foreningens vedtægter og hidtidige praksis.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

BESTYRELSEN

Albertslund, den 1. marts 2023

Bjarne Dam
bestyrelsesformand

Hanne Geertsen

Mette Agner Clausen

Bolette Bang Ingisch

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 MitID/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 2022 - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noterne 1-16.

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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 Code) 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Foreningens ledelse 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 ledelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens ledelse anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelse af årsregnskabet er foreningens ledelse 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 ledelse 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 ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens 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 ledelse 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.

Kolding, den 1. marts 2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Morten Almtoft Lund

Statsautoriseret revisor

MNE 41365

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for A/B Antaresvænget for 2022 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's 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.

Foreningen har, med henblik på at give et mere retvisende billede af foreningens gæld, ændret praksis for præsentation af gælden, idet denne nu opdeles i kortfristet- og langfristet gæld. Ændringen har ingen effekt på egenkapital eller resultat. Sammenligningstal er tilpasset ændringen.

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.

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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 2021
		REGNSKAB 2022	BUDGET 2022	
INDTÆGTER				
Indtægter	1	1.635.733	1.649.000	1.553.237
INDTÆGTER I ALT		1.635.733	1.649.000	1.553.237
UDGIFTER				
Bidrag til grundejerforening m.m.	2	45.460	50.000	45.460
Ejendomsskatter og afgifter	3	849.305	849.000	792.862
Forsikringer og abonnemeter	4	84.264	81.000	79.596
Ejendomsdrift	5	103.965	126.000	59.988
Administrationshonorar, DEAS A/S		69.090	69.000	67.075
Øvrige administrationsomkostninger	6	96.168	112.000	93.313
Vedligeholdelse	7	318.556	105.000	92.920
Finansielle udgifter	8	318.560	157.000	169.570
UDGIFTER I ALT		1.885.368	1.549.000	1.400.784
ÅRETS RESULTAT		-249.635	100.000	152.453
RESULTATDISPONERING				
Prioritetsafdrag		164.554	155.000	150.346
Overført restandel af årets resultat (egenkapital)		-414.189	-55.000	2.107
DISPONERET I ALT		-249.635	100.000	152.453

AKTIVER	NOTE	BALANCE 31-12-2022	BALANCE 31-12-2021
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
Ejendommen	9	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			
Igangværende salg andele		0	9.500
Varmeregnskab	13	10.049	10.487
Tilgodehavender i alt		<u>10.049</u>	<u>19.987</u>
Likvide beholdninger	10	2.386.104	1.013.303
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>2.396.153</u>	<u>1.033.290</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>36.617.269</u></u>	<u><u>35.254.406</u></u>

PASSIVER	NOTE	BALANCE 31-12-2022	BALANCE 31-12-2021
EGENKAPITAL			
Andelsindskud		6.727.870	6.727.870
Reserve for opskrivning af ejendommen		397.801	397.801
Overført resultat mv.		22.098.140	22.347.775
EGENKAPITAL I ALT		29.223.811	29.473.446
Andre generalforsamlingsbestemte reserver			
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		849.021	849.021
Andre reserver i alt		849.021	849.021
EGENKAPITAL OG ANDRE RESERVER I ALT		30.072.832	30.322.467
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	11	6.320.226	4.722.097
Langfristede gældsforpligtelser i alt		6.320.226	4.722.097
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, kortfristet		170.456	164.554
Kreditorer		8.737	19.220
Anden gæld	12	45.018	26.068
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		224.211	209.842
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		6.544.437	4.931.939
PASSIVER I ALT		36.617.269	35.254.406
Eventualforpligtelser	14		
Andelsværdiberegning	15		
Nøgleoplysninger pr. 31/12 2022 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger	16		

EGENKAPITALSOPGØRELSE	EGENKAPITAL 31-12-2022	EGENKAPITAL 31-12-2021
Andelsindskud		
Andelskapital primo	6.727.870	6.727.870
Andelsindskud i alt	<u>6.727.870</u>	<u>6.727.870</u>
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom primo	397.801	397.801
Reserve for opskrivning af ejendom i alt	<u>397.801</u>	<u>397.801</u>
Overført resultat mv.		
Overført resultat mv. primo	22.347.775	22.195.322
Afdrag prioritetsgæld	164.554	150.346
Overført restandel af årets resultat	-414.189	2.107
Overført resultat mv. i alt	<u>22.098.140</u>	<u>22.347.775</u>
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER	<u>29.223.811</u>	<u>29.473.446</u>
Andre generalforsamlingsbestemte reserver		
Vedligeholdelsesfond	849.021	849.021
I alt	<u>849.021</u>	<u>849.021</u>
ANDRE RESERVER	<u>849.021</u>	<u>849.021</u>
EGENKAPITAL OG ANDRE RESERVER I ALT	<u><u>30.072.832</u></u>	<u><u>30.322.467</u></u>

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2021
	REGNSKAB 2022	BUDGET 2022	
1 Indtægter			
Boligafgift andelshavere	1.587.588	1.587.000	1.481.100
Parkering/garage/carport	24.000	24.000	24.000
Opk. vedligeholdelse	19.740	8.000	19.740
Fælleshus	1.377	5.000	1.795
Gebyr venteliste	0	20.000	21.800
Tørretumbler	3.028	5.000	2.302
Andre indtægter	0	0	2.500
Indtægter i alt	1.635.733	1.649.000	1.553.237
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	583.401	559.000	558.910
El	26.306	35.000	19.498
Renovation	239.598	255.000	214.454
Ejendomsskatter og afgifter i alt	849.305	849.000	792.862
4 Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring	61.772	60.000	58.548
Serviceaftale hjertestarter	3.125	3.000	3.125
Kontingent	10.656	10.000	10.368
Kabel TV	2.880	5.000	4.929
Øvrige abonnementer	5.831	3.000	2.626
Forsikringer og abonnementer i alt	84.264	81.000	79.596
5 Ejendomsdrift			
Lønudgift	0	0	19.485
AER bidrag	0	0	51
Renovationsplads Rimbuen	28.442	30.000	0
Snerydning/vejsalt	26.526	24.000	7.763
Anden renholdelse	2.063	0	0
Materialeudgifter	0	0	399
Drift af fællesarealer	5.641	10.000	472
Drift af fællesarealer/gartner/	13.356	20.000	14.188
Drift af fælleslokaler	27.937	42.000	17.630
Ejendomsdrift i alt	103.965	126.000	59.988

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2021
	REGNSKAB 2022	BUDGET 2022	
6 Øvrige administrationsomkostninger			
Andre honorarer	10.500	7.000	3.980
Revisor	25.600	25.000	24.400
Ingeniør	0	10.000	20.000
Anden konsulent	2.410	0	0
Bankgebyrer og Nets	7.998	10.000	7.248
Porto	1.763	0	1.763
Småanskaffelser	5.349	10.000	7.034
Mødeudgifter	7.180	4.000	3.200
Bestyrelsesudgift	8.867	20.000	4.558
Beboeraktiviteter	12.001	10.000	4.630
Valuar vurdering	14.500	16.000	16.500
Øvrige administrationsomkostninger i alt	96.168	112.000	93.313
7 Vedligeholdelse			
<i>Primære bygningsdele</i>			
Generelt	0	0	73.710
Tagkonstruktion	3.301	0	0
<i>Komplementerende bygningsdele</i>			
Vinduer i facade	-1.880	0	4.865
Døre i facade	25.247	0	994
<i>VVS-anlæg</i>			
Generelt	0	0	1.284
Faldstammer	0	0	1.050
Afløb	4.111	0	2.513
Vandinstallationer	20.629	0	688
Varmeinstallationer	994	0	4.523
Radiatorer/Ventiler	1.719	0	0
<i>El-anlæg</i>			
El-anlæg	0	0	1.193
<i>Øvrige dele og anlæg</i>			
Kloakanlæg	0	0	2.100
Nyt affaldssystem	251.806	0	0
Andet udstyr i fællesareal	12.629	0	0
Versurkonto løbende vedligeholdelse - ov	0	105.000	0
Vedligeholdelse i alt	318.556	105.000	92.920

Der foreligger ikke administrator bekendt en vedligeholdelsesplan for foreningen.

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2021
	REGNSKAB 2022	BUDGET 2022	
8 Finansielle udgifter			
Renteudgifter, bank	6.017	0	7.430
Administrationsbidrag	25.906	25.000	24.905
Prioritetsrenter	122.312	132.000	137.235
Låneomkostninger	35.897	0	0
Realiserede kurstab	128.428	0	0
Finansielle udgifter i alt	318.560	157.000	169.570

NOTER	BALANCE 31-12-2022	BALANCE 31-12-2021
9 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 31. december 2022 blevet vurderet af STAD Erhverv.

Valuarværdien på kr. 67.000.000, er baseret på DCF-beregning med en forrentningsprocent på 5,65%. En reduktion på 0,25% vil medføre en forøgelse af valuarværdien på kr. 8.929.000. En forøgelse på 0,25% vil tilsvarende medføre en reduktion af valuarværdien på kr. 5.771.000. Valuarværdien er kr. 18.500.000 højere end seneste kontante ejendomsvurdering.

10 Likvide beholdninger

Kassebeholdning, bestyrelse	2.412	5.894
Nordea Bank, 2216 6884-563-192	914.911	891.759
Nordea Bank, venteliste 6295-998-731	99.998	99.998
Nordea 2216-6898203636, fælleshus	16.329	15.652
Nordea 2216-9028 287 426 provenu 2022	1.352.454	0
Likvide beholdninger i alt	2.386.104	1.013.303

11 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	6.108	33.659	38.236	0	4.886.651
Nordea Kredit opr. 6.617 mill.	19.798	88.653	126.318	6.490.682	0
Prioritetsgæld i alt	25.906	122.312	164.554	6.490.682	4.886.651

Specifikation af prioritetsgæld:

Kort del af gæld (under 1 år)	170.456	164.554
Lang del af gæld (mere end 1 år)	6.320.226	4.722.097
	6.490.682	4.886.651

Oplysninger om realkreditlån

- Nordea Kredit opr. 6.617 mill. er et kontantlån med en restløbetid på 29 år og 3 måneder med en kursværdi på kr. 5.212.098. Obligationsrestgælden udgør kr. 6.751.422.

Administrationsbidraget udgør pt. 0,40%.

Kursværdien af prioritetsgælden udgør pr. 31. december 2022 i alt kr. 5.212.098.

Næste års afdrag udgør kr. 170.456.

NOTER	BALANCE 31-12-2022	BALANCE 31-12-2021
12 Anden gæld		
Skyldige omkostninger	45.018	26.068
Anden gæld i alt	45.018	26.068
13 Varmeregnskab		
Varmeudgifter	10.049	10.487
Varmeregnskab i alt	10.049	10.487

14 Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelse

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 6.490.682 er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 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

15 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 2022 af STAD Erhverv	67.000.000
c) Offentlig vurdering 1/10 2020	48.500.000

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

Bogført egenkapital pr. 31. december 2022	29.223.811
Opskrivning ejendom, tilbageført	-397.801
Hensat til fremtidig vedligeholdelse, kursudsving og fald i ejendomsværdi	-6.094.384
Foreningens formue pr. 31. december 2022	<u>22.731.626</u>

Andelsværdi pr. andelskrone:	<u>22.731.626</u>	=	<u><u>3,3787</u></u>
	6.727.870		

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

Bogført egenkapital pr. 31. december 2022	29.223.811		
Ejendommens værdi reguleres således			
<i>Værdi jf. punkt b ovenfor</i>	67.000.000		
<i>Bogført værdi</i>	<u>-34.221.116</u>		
Prioritetsgæld			
<i>Kursværdi</i>	-5.212.098		
<i>Bogført værdi</i>	<u>6.490.682</u>		
Hensat til fremtidig vedligeholdelse, kursudsving og fald i ejendomsværdi	-6.094.384		
Foreningens formue pr. 31. december 2022	<u>57.186.895</u>		
Andelsværdi pr. andelskrone:	<u>57.186.895</u>	=	<u><u>8,5000</u></u>
	6.727.870		

NOTER

Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra c:			
Bogført egenkapital pr. 31. december 2022			29.223.811
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>	-5.212.098		
<i>Bogført værdi</i>	<u>6.490.682</u>		1.278.584
Hensat til fremtidig vedligeholdelse, kursudsving og fald i ejendomsværdi			-6.094.384
Foreningens formue pr. 31. december 2022			38.686.895
Andelsværdi pr. andelskrone:	<u>38.686.895</u>	=	<u>5,7502</u>
	<u>6.727.870</u>		

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 8,5000.

NOTER

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

Forslag til ny andelskrone: 8,5000

Senest godkendte andelskrone: 8,1105

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	1.520.329	1.593.342
107-95-2	Antaresvænget 2	Andelsboliger	101	187.452	1.520.329	1.593.342
107-95-3	Antaresvænget 3	Andelsboliger	101	187.452	1.520.329	1.593.342
107-95-4	Antaresvænget 4	Andelsboliger	101	187.452	1.520.329	1.593.342
107-95-5	Antaresvænget 5	Andelsboliger	88	165.040	1.338.557	1.402.840
107-95-6	Antaresvænget 6	Andelsboliger	88	165.040	1.338.557	1.402.840
107-95-7	Antaresvænget 7	Andelsboliger	84	154.847	1.255.887	1.316.200
107-95-8	Antaresvænget 8	Andelsboliger	73	138.554	1.123.742	1.177.709
107-95-9	Antaresvænget 9	Andelsboliger	73	138.554	1.123.742	1.177.709
107-95-10	Antaresvænget 10	Andelsboliger	61	118.175	958.458	1.004.488
107-95-11	Antaresvænget 11	Andelsboliger	88	165.040	1.338.557	1.402.840
107-95-12	Antaresvænget 12	Andelsboliger	88	165.040	1.338.557	1.402.840
107-95-13	Antaresvænget 13	Andelsboliger	101	187.452	1.520.329	1.593.342
107-95-14	Antaresvænget 14	Andelsboliger	48	95.763	776.686	813.986
107-95-15	Antaresvænget 15	Andelsboliger	48	89.655	727.147	762.068
107-95-16	Antaresvænget 16	Andelsboliger	48	95.763	776.686	813.986
107-95-17	Antaresvænget 17	Andelsboliger	48	89.655	727.147	762.068
107-95-18	Antaresvænget 18	Andelsboliger	48	95.763	776.686	813.986
107-95-19	Antaresvænget 19	Andelsboliger	48	89.655	727.147	762.068
107-95-20	Antaresvænget 20	Andelsboliger	88	165.040	1.338.557	1.402.840
107-95-21	Antaresvænget 21	Andelsboliger	88	165.040	1.338.557	1.402.840
107-95-22	Antaresvænget 22	Andelsboliger	88	165.040	1.338.557	1.402.840
107-95-23	Antaresvænget 23	Andelsboliger	88	165.040	1.338.557	1.402.840
107-95-24	Antaresvænget 24	Andelsboliger	73	138.554	1.123.742	1.177.709
107-95-25	Antaresvænget 25	Andelsboliger	73	138.554	1.123.742	1.177.709
107-95-26	Antaresvænget 26	Andelsboliger	84	154.847	1.255.887	1.316.200
107-95-27	Antaresvænget 27	Andelsboliger	59	114.099	925.400	969.842
107-95-28	Antaresvænget 28	Andelsboliger	59	114.099	925.400	969.842
107-95-29	Antaresvænget 29	Andelsboliger	88	165.040	1.338.557	1.402.840
107-95-30	Antaresvænget 30	Andelsboliger	88	165.040	1.338.557	1.402.840
107-95-31	Antaresvænget 31	Andelsboliger	88	165.040	1.338.557	1.402.840
107-95-32	Antaresvænget 32	Andelsboliger	88	165.040	1.338.557	1.402.840
107-95-33	Antaresvænget 33	Andelsboliger	88	165.040	1.338.557	1.402.840
107-95-34	Antaresvænget 34	Andelsboliger	61	118.175	958.458	1.004.488
107-95-35	Antaresvænget 35	Andelsboliger	59	114.099	925.400	969.842
107-95-36	Antaresvænget 36	Andelsboliger	59	114.099	925.400	969.842

NOTER

107-95-37	Antaresvænget 37	Andelsboliger	59	114.099	925.400	969.842
107-95-38	Antaresvænget 38	Andelsboliger	84	154.847	1.255.887	1.316.200
107-95-39	Antaresvænget 39	Andelsboliger	59	114.099	925.400	969.842
107-95-40	Antaresvænget 40	Andelsboliger	59	114.099	925.400	969.842
107-95-41	Antaresvænget 41	Andelsboliger	84	154.847	1.255.887	1.316.200
107-95-42	Antaresvænget 42	Andelsboliger	59	114.099	925.400	969.842
107-95-43	Antaresvænget 43	Andelsboliger	59	114.099	925.400	969.842
107-95-44	Antaresvænget 44	Andelsboliger	84	154.847	1.255.887	1.316.200
107-95-45	Antaresvænget 45	Andelsboliger	59	114.099	925.400	969.842
107-95-46	Antaresvænget 46	Andelsboliger	84	154.847	1.255.887	1.316.200
107-95-47	Antaresvænget 47	Andelsboliger	59	114.099	925.400	969.842
107-95-48	Antaresvænget 48	Andelsboliger	59	114.099	925.400	969.842
107-95-49	Antaresvænget 49	Øvrige lejemål	92	0	0	0
I alt			3.655	6.727.870	54.566.390	57.186.895

NOTER

16 Nøgleoplysninger pr. 31/12 2022 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 m²		
		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"/>	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020				<input type="text" value="Nej"/>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip:	67.000.000 kr.	18.331 gns.kr./m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver:	6.943.405 kr.	1.900 gns.kr./m ²		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi:	10,36%			
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

16 Nøgleoplysninger pr. 31/12 2022 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED						
H1	Boligafgift:	132.299 kr./mdr.	x	12	/	3.563,0 m ² = 446 kr./m ²
H2	Erhvervslejeindtægter:	0 kr./mdr.	x	12	/	3.563,0 m ² = 0 kr./m ²
H3	Boliglejeindtægter:	0 kr./mdr.	x	12	/	3.563,0 m ² = 0 kr./m ²
				2020		2021
J	Årets resultat pr. andelsareal:			-9 kr./m ²		43 kr./m ²
						2022
K1	Andelsværdi:					16.050 gns. kr./andels-m ²
K2	Gæld - omsætningsaktiver:					1.164 gns. kr./andels-m ²
K3	Teknisk andelsværdi:					<u>17.214 gns. kr./andels-m²</u>
3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOELSE						
				2020		2021
M1	Vedligeholdelse, løbende:			14 kr./m ²		25 kr./m ²
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering:			30 kr./m ²		0 kr./m ²
M3	Vedligeholdelse i alt:			<u>44 kr./m²</u>		<u>25 kr./m²</u>
						2022
M1	Vedligeholdelse, løbende:					87 kr./m ²
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering:					0 kr./m ²
M3	Vedligeholdelse i alt:					<u>87 kr./m²</u>
4. FINANSIELLE FORHOLD						
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi):					81%
				2020		2021
R	Årets afdrag pr. andelsareal:			41 kr./m ²		42 kr./m ²
						2022
R	Årets afdrag pr. andelsareal:					46 kr./m ²

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Mette Agner Clausen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Antaresvænget

Serienummer: 9fedab99-87e5-4e56-88ac-b233c4180e11

IP: 87.52.xxx.xxx

2023-03-28 08:44:54 UTC



Hanne Christy Geertsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Antaresvænget

Serienummer: d0a28c61-7361-4fae-a152-2d671dee36be

IP: 2.104.xxx.xxx

2023-03-28 13:09:38 UTC



Bjarne Dam

Formand

På vegne af: A/B Antaresvænget

Serienummer: 9bbf26b6-1331-49e3-918e-1deeb50a50e0

IP: 80.161.xxx.xxx

2023-03-29 11:07:31 UTC



Bolette Bang Ingrisch

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 97752b01-976b-4f01-806a-3504e70dd7e1

IP: 212.130.xxx.xxx

2023-03-30 10:01:31 UTC



Erik Larsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-741632332655

IP: 62.198.xxx.xxx

2023-03-30 19:22:28 UTC



Morten Almtoft Lund

Underskrivende revisor

På vegne af: Deloitte

Serienummer: CVR:33963556-RID:97588130

IP: 176.23.xxx.xxx

2023-03-30 20:05:08 UTC



Annett Klevenhaus Panek

Dirigent

Serienummer: CVR:20283416-RID:68491885

IP: 87.60.xxx.xxx

2023-03-31 05:50:06 UTC



Penneo dokumentnøgle: 06UBD-6M0IN-IOTUS-7ES7B-FHXWD-CLJG3

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>