

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 2024 - 31. december 2024

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	Mette Agner Clausen (formand) Helle Bernstein Hanne Geertsen Henning Jørgensen Lars Sander
ADMINISTRATOR	DEAS A/S Bellidavej 20 2500 Valby 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 2024.

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 2024.

DEAS A/S

Valby, den 18. marts 2025

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 2024 i henhold til den indgåede administrationsaftale.

Regnskabsåret udviser et overskud på kr. 417.165.

Foreningens egenkapital udgør inklusive eventuelle generalforsamlingsbestemte reserver pr. balancedagen kr. 30.851.578.

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

Positivt for årets resultat er:

- 'Finansielle indtægter' afviger med kr. 24.715.
- 'Ejendomsdrift' afviger med kr. 42.129.
- 'Øvrige administrationsomkostninger' afviger med kr. 102.495.
- 'Vedligeholdelse' afviger med kr. 474.298.

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for året 2024 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 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024. 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 18. marts 2025

Mette Agner Clausen
bestyrelsesformand

Helle Bernstein

Hanne Geertsen

Henning Jørgensen

Lars Sander

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 2024 - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 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 18. marts 2025

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Lone Merete Hansen
Statsautoriseret revisor
MNE 29390

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

Penneo dokumentnøgle: 0XP9H-CDVYG-QVY3M-LXBFE-NJSIN-X91RA

Årsregnskabet for A/B Antaresvænget for 2024 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.

Årsregnskabet er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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

Ejendommen måles til dagsværdi på grundlag af en valuarvurdering.

Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

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	REGNSKAB	(ej revideret) BUDGET	REGNSKAB
		2024	2024	2023
INDTÆGTER				
Indtægter	1	1.651.206	1.639.000	1.644.351
Finansielle indtægter	2	24.715	0	0
INDTÆGTER I ALT		1.675.921	1.639.000	1.644.351
UDGIFTER				
Bidrag til grundejerforening m.m.	3	44.200	50.000	44.515
Grundskyld og afgifter	4	693.799	699.000	741.859
Forsikringer og abonnementer	5	95.369	94.000	89.211
Ejendomsdrift	6	112.871	155.000	99.355
Administrationshonorar, DEAS A/S		73.745	74.000	71.160
Øvrige administrationsomkostninger	7	76.005	178.500	70.685
Vedligeholdelse	8	25.702	500.000	25.159
Finansielle udgifter	9	137.065	137.000	140.825
UDGIFTER I ALT		1.258.756	1.887.500	1.282.769
ÅRETS RESULTAT		417.165	-248.500	361.582
RESULTATDISPONERING				
Prioritetsafdrag		173.527	174.000	170.454
Overført restandel af årets resultat (egenkapital)		243.638	-422.500	191.128
DISPONERET I ALT		417.165	-248.500	361.582

AKTIVER	NOTE	BALANCE 31-12-2024	BALANCE 31-12-2023
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
Ejendommen	10	34.221.116	34.221.116
Materielle anlægsaktiver i alt		34.221.116	34.221.116
ANLÆGSAKTIVER I ALT		34.221.116	34.221.116
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende boligafgift, leje m.m.		2.279	0
Tilgodehavende		3.817	13.908
Igangværende salg andele		8.625	0
Forudbetalte omkostninger		3.540	0
Varmeregnskab	14	13.581	12.804
Tilgodehavender i alt		31.842	26.712
Likvide beholdninger	11	2.787.413	2.577.540
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		2.819.255	2.604.252
AKTIVER I ALT		37.040.371	36.825.368

PASSIVER	NOTE	BALANCE 31-12-2024	BALANCE 31-12-2023
EGENKAPITAL			
Andelsindskud		6.727.870	6.727.870
Reserve for opskrivning af ejendommen		397.801	397.801
Overført resultat mv.		22.876.886	22.459.721
EGENKAPITAL I ALT		30.002.557	29.585.392
Andre reserver			
Andre generalforsamlingsbestemte reserver		849.021	849.021
Andre reserver i alt		849.021	849.021
EGENKAPITAL OG ANDRE RESERVER I ALT		30.851.578	30.434.413
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	12	5.970.045	6.146.702
Langfristede gældsforpligtelser i alt		5.970.045	6.146.702
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, kortfristet	12	176.656	173.527
Kreditorer		3.824	28.604
Anden gæld	13	38.268	42.122
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		218.748	244.253
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		6.188.793	6.390.955
PASSIVER I ALT		37.040.371	36.825.368
Eventualforpligtelser			
Eventualforpligtelser	15		
Andelsværdiberegning			
Andelsværdiberegning	16		
Nøgleoplysninger pr. 31/12 2024 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger			
Nøgleoplysninger pr. 31/12 2024 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger	17		

EGENKAPITALSOPGØRELSE	EGENKAPITAL 31-12-2024	EGENKAPITAL 31-12-2023
Andelsindskud		
Andelskapital primo	6.727.870	6.727.870
Andelsindskud i alt	6.727.870	6.727.870
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom primo	397.801	397.801
Reserve for opskrivning af ejendom i alt	397.801	397.801
Overført resultat mv.		
Overført resultat mv. primo	22.459.721	22.098.140
Afdrag prioritetsgæld	173.527	170.453
Overført restandel af årets resultat	243.638	191.128
Overført resultat mv. i alt	22.876.886	22.459.721
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER	30.002.557	29.585.392
 Andre generalforsamlingsbestemte reserver		
Vedligeholdelsesfond	849.021	849.021
I alt	849.021	849.021
ANDRE RESERVER	849.021	849.021
 EGENKAPITAL OG ANDRE RESERVER I ALT	30.851.578	30.434.413

Penneo dokumentnøgle: 0XP9H-CDVXG-QVY3M-LXBFE-NJSIN-X91RA

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2023
	REGNSKAB 2024	BUDGET 2024	
1 Indtægter			
Boligaft andelshavere	1.587.588	1.587.000	1.587.588
Parkering/garage/carport	24.900	24.000	23.100
Opk. vedligeholdelse	20.125	20.000	19.740
Fælleshus	6.100	5.000	3.900
Gebyr venteliste	8.438	0	9.163
Tørretumbler	3.670	3.000	860
Andre indtægter	385	0	0
Indtægter i alt	1.651.206	1.639.000	1.644.351
2 Finansielle indtægter			
Renteindtægter, bank	24.715	0	0
Finansielle indtægter i alt	24.715	0	0
3 Bidrag til grundejerforening m.m.			
Bidrag til grundejerforening	44.200	50.000	44.515
Bidrag til grundejerforening m.m. i alt	44.200	50.000	44.515
4 Grundskyld og afgifter			
Grundskyld	514.678	516.000	599.751
El	20.583	35.000	22.036
Renovation	157.173	148.000	120.072
Rottebekæmpelse	1.365	0	0
Grundskyld og afgifter i alt	693.799	699.000	741.859
5 Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring	71.048	68.000	65.239
Serviceaftale hjertestarter	3.125	3.000	3.125
Kontingent	11.616	14.000	12.136
Kabel TV	2.880	3.000	2.880
Øvrige abonnementer	6.700	6.000	5.831
Forsikringer og abonnementer i alt	95.369	94.000	89.211

NOTER	REGNSKAB	(ej revideret) BUDGET	REGNSKAB
	2024	2024	2023
6 Ejendomsdrift			
Renovationsplads Rimbuen	15.102	15.000	13.865
Snerydning/vejsalt	23.628	30.000	28.555
Skadedyr	8.694	0	2.300
Materialeudgifter	2.553	0	1.405
Drift af fællesarealer	4.981	10.000	8.052
Drift af fællesarealer/gartner/	12.700	20.000	14.388
Drift af fælleslokaler	45.213	30.000	30.790
Fælleshus indkøb	0	50.000	0
Ejendomsdrift i alt	112.871	155.000	99.355
7 Øvrige administrationsomkostninger			
Andre honorarer	0	7.000	500
Energimærke	22.000	25.000	0
Revisor	27.500	26.500	26.800
Ingeniør	0	10.000	0
Bankgebyrer og Nets	7.808	10.000	7.916
Porto	900	0	1.800
Småanskaffelser	0	20.000	0
Mødeudgifter	4.881	4.000	8.584
Bestyrelsesudgift	8.902	20.000	6.060
Beboeraktiviteter	4.014	40.000	4.525
Valuar vurdering	0	16.000	14.500
Øvrige administrationsomkostninger i alt	76.005	178.500	70.685

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2023
	REGNSKAB 2024	BUDGET 2024	
8 Vedligeholdelse			
<i>Komplementerende bygningsdele</i>			
Vinduer i facade	0	0	594
Låse og nøgler	6.533	0	650
Tagrender/nedløb	0	0	5.005
<i>Overfladebeklædning</i>			
Loftsbeklædning	12.111	0	0
<i>VVS-anlæg</i>			
Faldstammer	1.224	0	0
Afløb	1.328	0	4.769
Sanitet	1.852	0	0
Vandinstallationer	876	0	1.864
<i>El-anlæg</i>			
El-anlæg	0	0	2.077
Belysningsanlæg	0	0	10.200
Afbrydere og kontakter	1.778	0	0
Budgetteret vedligeholdelse	0	500.000	0
Vedligeholdelse i alt	25.702	500.000	25.159
Der foreligger ikke administrator bekendt en vedligeholdelsesplan for foreningen.			
9 Finansielle udgifter			
Administrationsbidrag	25.022	25.000	25.708
Prioritetsrenter	112.043	112.000	115.117
Finansielle udgifter i alt	137.065	137.000	140.825

NOTER

BALANCE
31-12-2024

BALANCE
31-12-2023

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 31. december 2024 blevet vurderet af STAD Erhverv.

Valuarværdien på kr. 68.400.000, er baseret på DCF-beregning med en forrentningsprocent på 5,55%. En reduktion på 0,25% vil medføre en forøgelse af valuarværdien på kr. 7.400.000. En forøgelse på 0,25% vil tilsvarende medføre en reduktion af valuarværdien på kr. 6.000.000.

Valuarværdien er kr. 9.182.587 højere end senest ansatte ejendomsværdi reguleret med nettoprisindeks.

11 Likvide beholdninger

Kassebeholdning, bestyrelse	2.987	1.124
Nordea Bank, 2216 6884-563-192 drift	1.270.040	1.094.773
Nordea Bank, 2216 6295 998 731 ventelist	115.678	109.160
Nordea 2216 6898 203 636 fælleshus	21.541	20.029
Nordea 2216 9028 287 426 provenu 2022	1.377.167	52.454
Nordea 2216-9038 349 896 aftaleindskud	0	1.300.000
Likvide beholdninger i alt	2.787.413	2.577.540

12 Prioritetsgæld

Lån	Bidrag	Rente	Afdrag	Restgæld	Restgæld
Nordea Kredit opr. 6.617 mill.	25.022	112.043	173.527	6.146.701	6.320.229
Prioritetsgæld i alt	25.022	112.043	173.527	6.146.701	6.320.229

Specifikation af prioritetsgæld:

Kort del af gæld (under 1 år)	176.656	173.527
Lang del af gæld (mere end 1 år)	5.970.045	6.146.702
	6.146.701	6.320.229

Oplysninger om realkreditlån

- Nordea Kredit opr. 6.617 mill. er et kontantlån med en restløbetid på 27 år og 3 måneder med en kursværdi på kr. 5.352.695. Obligationsrestgælden udgør kr. 6.377.950.

Administrationsbidraget udgør pt. 0,40%.

Kursværdien af prioritetsgælden udgør pr. 31. december 2024 i alt kr. 5.352.695.

Næste års afdrag udgør kr. 176.656.

NOTER	BALANCE 31-12-2024	BALANCE 31-12-2023
13 Anden gæld		
Skyldige omkostninger	38.268	42.122
Anden gæld i alt	38.268	42.122
14 Varmeregnskab		
Varmedgifter	13.581	12.804
Varmeregnskab i alt	13.581	12.804

15 Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelse

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 6.146.701 er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 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 4 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a) Anskaffelsessummen	33.823.315
b) Handelsværdi som udlejningsejendom vurderet den 31/12 2024 af STAD Erhverv	68.400.000
c) Offentlig vurdering 1/10 2012	48.500.000
d) Den senest ansatte ejendomsværdi reguleret med nettoprisindeks 1/10 2024	59.217.413

Den senest ansatte ejendomsværdi er reguleret med nettoprisindeks fra oktober 2012 til oktober 2024 efter lovændring pr. 15. april 2024, til brug for fastsættelse af andelsværdierne i henhold til ABL § 5, stk. 2, litra d. Beregning af regulering med nettoprisindeks: $48.500.000 / 98,2 \times 119,9 = 59.217.413$

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

Bogført egenkapital pr. 31. december 2024	30.002.557
Opskrivning ejendom, tilbageført	-397.801
Hensat til fremtidig vedligeholdelse, kursudsving og fald i ejendomsværdi	-5.770.191
Foreningens formue pr. 31. december 2024	<u>23.834.565</u>

Andelsværdi pr. andelskrone:	<u>23.834.565</u>	=	<u>3,5426</u>
	6.727.870		

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

Bogført egenkapital pr. 31. december 2024	30.002.557
---	------------

Ejendommens værdi reguleres således

Værdi jf. punkt b ovenfor	68.400.000	
Bogført værdi	<u>-34.221.116</u>	34.178.884

Prioritetsgæld

Kursværdi	-5.352.695	
Bogført værdi	<u>6.146.701</u>	794.006

Hensat til fremtidig vedligeholdelse, kursudsving og fald i ejendomsværdi	-5.770.191
---	------------

Foreningens formue pr. 31. december 2024	<u>59.205.256</u>
--	-------------------

Andelsværdi pr. andelskrone:	<u>59.205.256</u>	=	<u>8,8000</u>
	6.727.870		

NOTER

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

Bogført egenkapital pr. 31. december 2024			30.002.557
Ejendommens værdi reguleres således			
Værdi jf. punkt c ovenfor	48.500.000		
Bogført værdi	-34.221.116		14.278.884
Prioritetsgæld			
Kursværdi	-5.352.695		
Bogført værdi	6.146.701		794.006
Hensat til fremtidig vedligeholdelse, kursudsving og fald i ejendomsværdi			-5.770.191
Foreningens formue pr. 31. december 2024			39.305.256
Andelsværdi pr. andelskrone:	<u>39.305.256</u>	=	<u>5,8421</u>
	6.727.870		

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

Bogført egenkapital pr. 31. december 2024			30.002.557
Ejendommens værdi reguleres således			
Værdi jf. punkt d ovenfor	59.217.413		
Bogført værdi	-34.221.116		24.996.297
Prioritetsgæld			
Kursværdi	-5.352.695		
Bogført værdi	6.146.701		794.006
Hensat til fremtidig vedligeholdelse, kursudsving og fald i ejendomsværdi			-5.770.191
Foreningens formue pr. 31. december 2024			50.022.670
Andelsværdi pr. andelskrone:	<u>50.022.670</u>	=	<u>7,4351</u>
	6.727.870		

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 8,8000.

NOTER

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

Forslag til ny andelskrone: 8,8000

Senest godkendte andelskrone: 8,6000

Kundenr.	Adresse	Type	Areal (m²)	Oprindeligt indskud (kr.)	Senest godkendte andelsværdi (kr.)	Forslag til ny andelsværdi (kr.)
107-95-1	Antaresvænget 1	Andelsboliger	101	187.452	1.612.087	1.649.578
107-95-2	Antaresvænget 2	Andelsboliger	101	187.452	1.612.087	1.649.578
107-95-3	Antaresvænget 3	Andelsboliger	101	187.452	1.612.087	1.649.578
107-95-4	Antaresvænget 4	Andelsboliger	101	187.452	1.612.087	1.649.578
107-95-5	Antaresvænget 5	Andelsboliger	88	165.040	1.419.344	1.452.352
107-95-6	Antaresvænget 6	Andelsboliger	88	165.040	1.419.344	1.452.352
107-95-7	Antaresvænget 7	Andelsboliger	84	154.847	1.331.684	1.362.654
107-95-8	Antaresvænget 8	Andelsboliger	73	138.554	1.191.564	1.219.275
107-95-9	Antaresvænget 9	Andelsboliger	73	138.554	1.191.564	1.219.275
107-95-10	Antaresvænget 10	Andelsboliger	61	118.175	1.016.305	1.039.940
107-95-11	Antaresvænget 11	Andelsboliger	88	165.040	1.419.344	1.452.352
107-95-12	Antaresvænget 12	Andelsboliger	88	165.040	1.419.344	1.452.352
107-95-13	Antaresvænget 13	Andelsboliger	101	187.452	1.612.087	1.649.578
107-95-14	Antaresvænget 14	Andelsboliger	48	95.763	823.562	842.714
107-95-15	Antaresvænget 15	Andelsboliger	48	89.655	771.033	788.964
107-95-16	Antaresvænget 16	Andelsboliger	48	95.763	823.562	842.714
107-95-17	Antaresvænget 17	Andelsboliger	48	89.655	771.033	788.964
107-95-18	Antaresvænget 18	Andelsboliger	48	95.763	823.562	842.714
107-95-19	Antaresvænget 19	Andelsboliger	48	89.655	771.033	788.964
107-95-20	Antaresvænget 20	Andelsboliger	88	165.040	1.419.344	1.452.352
107-95-21	Antaresvænget 21	Andelsboliger	88	165.040	1.419.344	1.452.352
107-95-22	Antaresvænget 22	Andelsboliger	88	165.040	1.419.344	1.452.352
107-95-23	Antaresvænget 23	Andelsboliger	88	165.040	1.419.344	1.452.352
107-95-24	Antaresvænget 24	Andelsboliger	73	138.554	1.191.564	1.219.275
107-95-25	Antaresvænget 25	Andelsboliger	73	138.554	1.191.564	1.219.275
107-95-26	Antaresvænget 26	Andelsboliger	84	154.847	1.331.684	1.362.654
107-95-27	Antaresvænget 27	Andelsboliger	59	114.099	981.251	1.004.071
107-95-28	Antaresvænget 28	Andelsboliger	59	114.099	981.251	1.004.071
107-95-29	Antaresvænget 29	Andelsboliger	88	165.040	1.419.344	1.452.352
107-95-30	Antaresvænget 30	Andelsboliger	88	165.040	1.419.344	1.452.352
107-95-31	Antaresvænget 31	Andelsboliger	88	165.040	1.419.344	1.452.352
107-95-32	Antaresvænget 32	Andelsboliger	88	165.040	1.419.344	1.452.352
107-95-33	Antaresvænget 33	Andelsboliger	88	165.040	1.419.344	1.452.352
107-95-34	Antaresvænget 34	Andelsboliger	61	118.175	1.016.305	1.039.940
107-95-35	Antaresvænget 35	Andelsboliger	59	114.099	981.251	1.004.071
107-95-36	Antaresvænget 36	Andelsboliger	59	114.099	981.251	1.004.071
107-95-37	Antaresvænget 37	Andelsboliger	59	114.099	981.251	1.004.071
107-95-38	Antaresvænget 38	Andelsboliger	84	154.847	1.331.684	1.362.654
107-95-39	Antaresvænget 39	Andelsboliger	59	114.099	981.251	1.004.071
107-95-40	Antaresvænget 40	Andelsboliger	59	114.099	981.251	1.004.071
107-95-41	Antaresvænget 41	Andelsboliger	84	154.847	1.331.684	1.362.654

NOTER

107-95-42	Antaresvænget 42	Andelsboliger	59	114.099	981.251	1.004.071
107-95-43	Antaresvænget 43	Andelsboliger	59	114.099	981.251	1.004.071
107-95-44	Antaresvænget 44	Andelsboliger	84	154.847	1.331.684	1.362.654
107-95-45	Antaresvænget 45	Andelsboliger	59	114.099	981.251	1.004.071
107-95-46	Antaresvænget 46	Andelsboliger	84	154.847	1.331.684	1.362.654
107-95-47	Antaresvænget 47	Andelsboliger	59	114.099	981.251	1.004.071
107-95-48	Antaresvænget 48	Andelsboliger	59	114.099	981.251	1.004.071
107-95-49	Antaresvænget 49	Øvrige lejemål	92	0	0	0
I alt			3.655	6.727.870	57.859.682	59.205.256

NOTER

17 Nøgleoplysninger pr. 31/12 2024 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?			☒	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			☒	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				
D1	Foreningens stiftelsesår:	1988			
D2	Ejendommens opførelsesår:	1988			
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end deres indskud?	Nej			
E2	Hvis Ja, beskriv hvilken hæftelse, der er i foreningen:				
		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien?		☒		
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020	Nej			
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip:	68.400.000 kr.	18.714 gns.kr./m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver:	6.619.212 kr.	1.811 gns.kr./m ²		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi:	9,68%			
G1	Har foreningens modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	Ja			
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.?	Nej			
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	Nej			

NOTER

17 Nøgleoplysninger pr. 31/12 2024 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 m²	=	446 kr./m²	
H2	Erhvervslejeindtægter:	0 kr./mdr.	x	12	/	3.563,0 m²	=	0 kr./m²	
H3	Boliglejeindtægter:	0 kr./mdr.	x	12	/	3.563,0 m²	=	0 kr./m²	
J	Årets resultat pr. andelsareal:					2022 -70 kr./m²	2023 101 kr./m²	2024 117 kr./m²	
K1	Andelsværdi:						16.617 gns. kr./andels-m²		
K2	Gæld - omsætningsaktiver:						946 gns. kr./andels-m²		
K3	Teknisk andelsværdi:						17.562 gns. kr./andels-m²		
3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE									
M1	Vedligeholdelse, løbende:					2022 87 kr./m²	2023 7 kr./m²	2024 7 kr./m²	
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering:					0 kr./m²	0 kr./m²	0 kr./m²	
M3	Vedligeholdelse i alt:					87 kr./m²	7 kr./m²	7 kr./m²	
4. FINANSIELLE FORHOLD									
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi):								82%
R	Årets afdrag pr. andelsareal:					2022 46 kr./m²	2023 48 kr./m²	2024 49 kr./m²	

Penneo dokumentnøgle: 0XP9H-CDVYG-QVY3M-LXBFE-NJSIN-X91RA

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.”

Mette Agner Clausen

Formand

På vegne af: A/B Antaresvænget

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

IP: 147.78.xxx.xxx

2025-05-08 13:47:41 UTC



Lars Sander

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 87775ceb-9097-432d-b943-8e325429196d

IP: 109.56.xxx.xxx

2025-05-10 10:25:30 UTC



Helle Bernstein

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Antaresvænget

Serienummer: 4ea2c51c-2583-4a75-8110-7cb86ced64ce

IP: 2.107.xxx.xxx

2025-05-10 18:43:15 UTC



Henning Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Antaresvænget

Serienummer: abf7f5c7-e9f9-40a4-861f-d6c554afea3c

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-05-13 18:23:52 UTC



Hanne Christy Geertsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Antaresvænget

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

IP: 2.104.xxx.xxx

2025-05-23 10:43:04 UTC



Lone Merete Hansen

DELOITTE STATS AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR:

33963556

Underskrivende revisor

På vegne af: Statsautoriseret Revisionspartnerselska...

Serienummer: 65b5fb9d-3fd8-4b28-a712-11419db99bf0

IP: 163.116.xxx.xxx

2025-05-25 15:44:59 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.