

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 2025 - 31. december 2025

Penneo dokumentnøgle: 4J478-2DTL5-0X8WR-BFBEB-04AA3-X9M55

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. 20283416 Telefon 70302020
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 2025.

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 2025.

DEAS A/S

Valby, den 20. marts 2026

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 2025 i henhold til den indgåede administrationsaftale.

Regnskabsåret udviser et underskud på kr. 323.193.

Foreningens egenkapital udgør inklusive eventuelle generalforsamlingsbestemte reserver pr. balancedagen kr. 30.528.386.

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

Positivt for årets resultat er:

- 'Indtægter' afviger med kr. 22.303.
- 'Grundskyld og afgifter' afviger med kr. 22.588.
- 'Øvrige administrationsomkostninger' afviger med kr. 44.600.
- 'Vedligeholdelse' afviger med kr. 42.488.
- 'Større vedligeholdelsesarbejder' afviger med kr. 84.250.

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for året 2025 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 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025. 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 20. marts 2026

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.

Penneo dokumentnøgle: 4J478-2DTL5-0X8WR-BFBEB-04AA3-X9M55

Til andelshaverne i A/B Antaresvænget

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Antaresvænget for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noterne 1-18.

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 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 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 20. marts 2026

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: 4J478-2DTL5-0X8WR-BFBEB-04AA3-X9M55

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for A/B Antaresvænget for 2025 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. 336 af 20. marts 2025 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.

Andre reserver

Andre reserver under egenkapitalen er en del af foreningens egenkapital og består af beløb til bestemte formål, herunder fremtidig vedligeholdelse af foreningens ejendom eller reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, kurstab på lån ved omlægning af prioritetsgæld eller lignende. Reserver er besluttet af generalforsamlingen efter oplæg fra bestyrelsen. Opløsning og beslutning om anden anvendelse af disse reserver kan alene beslattes og godkendes af generalforsamlingen og må ikke stride mod foreningens vedtægter.

Andre reserver består af:

Reserve til imødegåelse af værdiforringelse, der er besluttet af bestyrelsen og indstillet til generalforsamlingens godkendelse. Beløbet er opgjort som forskellen mellem den maksimale værdi af andelskronen og den værdi af andelskronen, som bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er optaget til pantebrevsrestgæld på statusdagen.

Gæld i øvrigt er optaget til nominel værdi.

Andelskroneopgørelse

Beregnings 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 2024
		REGNSKAB 2025	BUDGET 2025	
INDTÆGTER				
Indtægter	1	1.669.803	1.647.500	1.651.206
Finansielle indtægter	2	0	20.000	24.715
INDTÆGTER I ALT		1.669.803	1.667.500	1.675.921
UDGIFTER				
Bidrag til grundejerforening m.m.	3	43.200	50.000	44.200
Grundskyld og afgifter	4	722.612	745.200	693.799
Forsikringer og abonnementer	5	126.416	110.200	95.369
Ejendomsdrift	6	102.249	116.000	112.871
Administrationshonorar, DEAS A/S		76.620	77.000	73.745
Øvrige administrationsomkostninger	7	70.400	115.000	76.005
Vedligeholdelse	8	157.512	200.000	25.702
Større vedligeholdelsesarbejder	9	560.750	645.000	0
Finansielle udgifter	10	133.237	134.000	137.065
UDGIFTER I ALT		1.992.996	2.192.400	1.258.756
ÅRETS RESULTAT		-323.193	-524.900	417.165
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Hensat fremtidig vedligeholdelse, kursudsving og fald i ejendomsværdi, jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning		5.541.982	0	0
Prioritetsafdrag		176.656	177.000	173.527
Overført restandel af årets resultat (egenkapital)		-6.041.831	-701.900	243.638
DISPONERET I ALT		-323.193	-524.900	417.165

Penneo dokumentnøgle: 4J478-2DTL5-0X8WR-BFBEB-04AA3-X9M55

AKTIVER	NOTE	BALANCE 31-12-2025	BALANCE 31-12-2024
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
Ejendommen	11	34.221.116	34.221.116
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>34.221.116</u>	<u>34.221.116</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>34.221.116</u>	<u>34.221.116</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende boligafgift, leje m.m.		411	2.279
Tilgodehavende		0	3.817
Igangværende salg andele		0	8.625
Forudbetalte omkostninger		3.540	3.540
Varmeregnskab	15	15.971	13.581
Tilgodehavender i alt		<u>19.922</u>	<u>31.842</u>
Likvide beholdninger	12	2.291.513	2.787.413
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>2.311.435</u>	<u>2.819.255</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>36.532.551</u></u>	<u><u>37.040.371</u></u>

Penneo dokumentnøgle: 4J478-2DTL5-0X8WR-BFBEB-04AA3-X9M55

PASSIVER	NOTE	BALANCE 31-12-2025	BALANCE 31-12-2024
EGENKAPITAL			
Andelsindskud		6.727.870	6.727.870
Reserve for opskrivning af ejendommen		397.801	397.801
Overført resultat mv.		17.011.712	22.876.886
EGENKAPITAL I ALT		24.137.383	30.002.557
Andre reserver			
(jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Andre generalforsamlingsbestemte reserver		6.391.003	849.021
Andre reserver i alt		6.391.003	849.021
EGENKAPITAL OG ANDRE RESERVER I ALT		30.528.386	30.851.578
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	13	5.790.201	5.970.045
Langfristede gældsforpligtelser i alt		5.790.201	5.970.045
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, kortfristet	13	179.844	176.656
Kreditorer		5.081	3.824
Anden gæld	14	29.039	38.268
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		213.964	218.748
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		6.004.165	6.188.793
PASSIVER I ALT		36.532.551	37.040.371

Eventualforpligtelser	16
Andelsværdiberegning	17
Nøgleoplysninger pr. 31/12 2025 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger	18

EGENKAPITALOPGØRELSE	EGENKAPITAL 31-12-2025	EGENKAPITAL 31-12-2024
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	22.876.886	22.459.721
Afdrag prioritetsgæld	176.657	173.527
Overført restandel af årets resultat	-6.041.831	243.638
Overført resultat mv. i alt	17.011.712	22.876.886
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER	24.137.383	30.002.557
Andre generalforsamlingsbestemte reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Vedligeholdelsesfond	849.021	849.021
Hensat fremtidig vedligeholdelse, kursudsving og fald i ejendomsværdi, jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning	5.541.982	0
I alt	6.391.003	849.021
ANDRE RESERVER	6.391.003	849.021
EGENKAPITAL OG ANDRE RESERVER I ALT	30.528.386	30.851.578

Penneo dokumentnøgle: 4J478-2DTL5-0X8WR-BFBEB-04AA3-X9M55

NOTER	REGNSKAB	(ej revideret) BUDGET	REGNSKAB
	2025	2025	2024
1 Indtægter			
Boligafgift andelshavere	1.587.588	1.587.000	1.587.588
Parkering/garage/carport	40.050	24.000	24.900
Opk. vedligeholdelse	20.160	20.000	20.125
Fælleshus	6.025	5.000	6.100
Gebyr venteliste	13.600	8.500	8.438
Tørretumbler	2.268	3.000	3.670
Andre indtægter	112	0	385
Indtægter i alt	1.669.803	1.647.500	1.651.206
2 Finansielle indtægter			
Renteindtægter, bank	0	20.000	24.715
Finansielle indtægter i alt	0	20.000	24.715
3 Bidrag til grundejerforening m.m.			
Bidrag til grundejerforening	43.200	50.000	44.200
Bidrag til grundejerforening m.m. i alt	43.200	50.000	44.200
4 Grundskyld og afgifter			
Grundskyld	514.201	539.000	514.678
El	21.167	25.000	20.583
Renovation	186.119	180.000	157.173
Rottebekæmpelse	1.125	1.200	1.365
Grundskyld og afgifter i alt	722.612	745.200	693.799
5 Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring	87.388	83.000	71.048
Serviceaftale hjertestarter	3.125	3.200	3.125
Kontingent	12.096	14.000	11.616
Kabel TV	2.880	3.000	2.880
Øvrige abonnementer	20.927	7.000	6.700
Forsikringer og abonnementer i alt	126.416	110.200	95.369

NOTER	(ej revideret)		
	REGNSKAB 2025	BUDGET 2025	REGNSKAB 2024
6 Ejendomsdrift			
Vinduespolering	15.000	0	0
Renovationsplads Rimbuen	0	16.000	15.102
Snerydning/vejsalt	16.666	30.000	23.628
Anden renholdelse	25.000	0	0
Skadedyr	3.700	0	8.694
Materialeudgifter	1.210	0	2.553
Drift af fællesarealer	401	10.000	4.981
Drift af fællesarealer/gartner	13.006	20.000	12.700
Drift af fælleslokaler	27.266	30.000	45.213
Fælleshus indkøb	0	10.000	0
Ejendomsdrift i alt	102.249	116.000	112.871
7 Øvrige administrationsomkostninger			
Andre honorarer	0	1.000	0
Energimærke	0	0	22.000
Revisor	27.125	28.000	27.500
Ingeniør	0	10.000	0
Bankgebyrer og Nets	7.551	10.000	7.808
Porto	881	0	900
Småanskaffelser	0	10.000	0
Mødeudgifter	4.781	5.000	4.881
Bestyrelsesudgift	10.914	15.000	8.902
Beboeraktiviteter	4.148	20.000	4.014
Valuar vurdering	15.000	16.000	0
Øvrige administrationsomkostninger i alt	70.400	115.000	76.005

Penneo dokumentnøgle: 4J478-2DTL5-0X8WR-BFBEB-04AA3-X9M55

NOTER	(ej revideret)		
	REGNSKAB 2025	BUDGET 2025	REGNSKAB 2024
8 Vedligeholdelse			
<i>Primære bygningsdele</i>			
Lette facader	122.576	0	0
Altaner	14.608	0	0
<i>Komplementerende bygningsdele</i>			
Vinduer i facade	6.221	0	0
Låse og nøgler	0	0	6.533
<i>Overfladebeklædning</i>			
Loftsbeklædning	0	0	12.111
<i>VVS-anlæg</i>			
Generelt	1.270	0	0
Faldstammer	0	0	1.224
Afløb	365	0	1.328
Sanitet	0	0	1.852
Vandinstallationer	2.134	0	876
Varmeinstallationer	6.071	0	0
Radiatorer/Ventiler	1.489	0	0
<i>El-anlæg</i>			
Afbrydere og kontakter	0	0	1.778
<i>Øvrige dele og anlæg</i>			
Garager og porte	2.778	0	0
Budgetteret vedligeholdelse	0	200.000	0
Vedligeholdelse i alt	157.512	200.000	25.702
Der foreligger ikke administrator bekendt en vedligeholdelsesplan for foreningen.			
9 Større vedligeholdelsesarbejder			
Malerarbejde	560.750	645.000	0
Større vedligeholdelsesarbejder i alt	560.750	645.000	0
10 Finansielle udgifter			
Administrationsbidrag	24.323	25.000	25.022
Prioritetsrenter	108.914	109.000	112.043
Finansielle udgifter i alt	133.237	134.000	137.065

Penneo dokumentnøgle: 4J478-2DTL5-0X8WR-BFBEB-04AA3-X9M55

NOTER	BALANCE 31-12-2025	BALANCE 31-12-2024
11 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. 7.849.084 højere end senest ansatte ejendomsværdi reguleret med nettoprisindeks.

12 Likvide beholdninger		
Kassebeholdning, bestyrelse	7.028	2.987
Nordea Bank, 2216 6884-563-192 drift	750.474	1.270.040
Nordea Bank, 2216 6295 998 731 ventelist	129.278	115.678
Nordea 2216 6898 203 636 fælleshus	27.566	21.541
Nordea 2216 9028 287 426 provenu 2022	1.377.167	1.377.167
Likvide beholdninger i alt	2.291.513	2.787.413

13 Prioritetsgæld

Lån	Bidrag	Rente	Afdrag	Restgæld	Restgæld
Nordea Kredit opr. 6.617 mill.	24.323	108.914	176.656	5.970.045	6.146.701
Prioritetsgæld i alt	24.323	108.914	176.656	5.970.045	6.146.701

Specifikation af prioritetsgæld:

Kort del af gæld (under 1 år)	179.844	176.656
Lang del af gæld (mere end 1 år)	5.790.201	5.970.045
	5.970.045	6.146.701

Oplysninger om realkreditlån

- Nordea Kredit opr. 6.617 mill. er et kontantlån med en restløbetid på 26 år og 3 måneder med en kursværdi på kr. 5.081.056. Obligationsrestgælden udgør kr. 6.186.978.

Administrationsbidraget udgør pt. 0,40%.

Kursværdien af prioritetsgælden udgør pr. 31. december 2025 i alt kr. 5.081.056.

Næste års afdrag udgør kr. 179.844.

NOTER	BALANCE 31-12-2025	BALANCE 31-12-2024
-------	-----------------------	-----------------------

14 Anden gæld

Skyldige omkostninger

29.039

38.268

Anden gæld i alt

29.039

38.268

15 Varmeregnskab

Varmeudgifter

15.971

13.581

Varmeregnskab i alt

15.971

13.581

16 Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelse

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 5.970.045 er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 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

17 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 2025	60.550.916

Den senest ansatte ejendomsværdi er reguleret med nettoprisindeks fra oktober 2012 til oktober 2025 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: $48.500.000 / 98,2 \times 122,6 = 60.550.916$

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

Bogført egenkapital pr. 31. december 2025			24.137.383
Ejendommens værdi reguleres således			
<i>Værdi jf. punkt b ovenfor</i>	68.400.000		
<i>Bogført værdi</i>	-34.221.116		34.178.884
Prioritetsgæld			
<i>Kursværdi</i>	-5.081.056		
<i>Bogført værdi</i>	5.970.045		888.989
Foreningens formue pr. 31. december 2025			59.205.256
Andelsværdi pr. andelskrone:	<u>59.205.256</u>	=	<u>8,8000</u>
	6.727.870		

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

NOTER

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

Forslag til ny andelskrone: 8,8000

Senest godkendte andelskrone: 8,8000

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	1.649.578	1.649.578
107-95-2	Antaresvænget 2	Andelsboliger	101	187.452	1.649.578	1.649.578
107-95-3	Antaresvænget 3	Andelsboliger	101	187.452	1.649.578	1.649.578
107-95-4	Antaresvænget 4	Andelsboliger	101	187.452	1.649.578	1.649.578
107-95-5	Antaresvænget 5	Andelsboliger	88	165.040	1.452.352	1.452.352
107-95-6	Antaresvænget 6	Andelsboliger	88	165.040	1.452.352	1.452.352
107-95-7	Antaresvænget 7	Andelsboliger	84	154.847	1.362.654	1.362.654
107-95-8	Antaresvænget 8	Andelsboliger	73	138.554	1.219.275	1.219.275
107-95-9	Antaresvænget 9	Andelsboliger	73	138.554	1.219.275	1.219.275
107-95-10	Antaresvænget 10	Andelsboliger	61	118.175	1.039.940	1.039.940
107-95-11	Antaresvænget 11	Andelsboliger	88	165.040	1.452.352	1.452.352
107-95-12	Antaresvænget 12	Andelsboliger	88	165.040	1.452.352	1.452.352
107-95-13	Antaresvænget 13	Andelsboliger	101	187.452	1.649.578	1.649.578
107-95-14	Antaresvænget 14	Andelsboliger	48	95.763	842.714	842.714
107-95-15	Antaresvænget 15	Andelsboliger	48	89.655	788.964	788.964
107-95-16	Antaresvænget 16	Andelsboliger	48	95.763	842.714	842.714
107-95-17	Antaresvænget 17	Andelsboliger	48	89.655	788.964	788.964
107-95-18	Antaresvænget 18	Andelsboliger	48	95.763	842.714	842.714
107-95-19	Antaresvænget 19	Andelsboliger	48	89.655	788.964	788.964
107-95-20	Antaresvænget 20	Andelsboliger	88	165.040	1.452.352	1.452.352
107-95-21	Antaresvænget 21	Andelsboliger	88	165.040	1.452.352	1.452.352
107-95-22	Antaresvænget 22	Andelsboliger	88	165.040	1.452.352	1.452.352
107-95-23	Antaresvænget 23	Andelsboliger	88	165.040	1.452.352	1.452.352
107-95-24	Antaresvænget 24	Andelsboliger	73	138.554	1.219.275	1.219.275
107-95-25	Antaresvænget 25	Andelsboliger	73	138.554	1.219.275	1.219.275
107-95-26	Antaresvænget 26	Andelsboliger	84	154.847	1.362.654	1.362.654
107-95-27	Antaresvænget 27	Andelsboliger	59	114.099	1.004.071	1.004.071
107-95-28	Antaresvænget 28	Andelsboliger	59	114.099	1.004.071	1.004.071
107-95-29	Antaresvænget 29	Andelsboliger	88	165.040	1.452.352	1.452.352
107-95-30	Antaresvænget 30	Andelsboliger	88	165.040	1.452.352	1.452.352
107-95-31	Antaresvænget 31	Andelsboliger	88	165.040	1.452.352	1.452.352
107-95-32	Antaresvænget 32	Andelsboliger	88	165.040	1.452.352	1.452.352
107-95-33	Antaresvænget 33	Andelsboliger	88	165.040	1.452.352	1.452.352
107-95-34	Antaresvænget 34	Andelsboliger	61	118.175	1.039.940	1.039.940
107-95-35	Antaresvænget 35	Andelsboliger	59	114.099	1.004.071	1.004.071
107-95-36	Antaresvænget 36	Andelsboliger	59	114.099	1.004.071	1.004.071

Penneo dokumentnøgle: 4J478-2DTL5-0X8WR-BFBEB-04AA3-X9M55

NOTER

107-95-37	Antaresvænget 37	Andelsboliger	59	114.099	1.004.071	1.004.071
107-95-38	Antaresvænget 38	Andelsboliger	84	154.847	1.362.654	1.362.654
107-95-39	Antaresvænget 39	Andelsboliger	59	114.099	1.004.071	1.004.071
107-95-40	Antaresvænget 40	Andelsboliger	59	114.099	1.004.071	1.004.071
107-95-41	Antaresvænget 41	Andelsboliger	84	154.847	1.362.654	1.362.654
107-95-42	Antaresvænget 42	Andelsboliger	59	114.099	1.004.071	1.004.071
107-95-43	Antaresvænget 43	Andelsboliger	59	114.099	1.004.071	1.004.071
107-95-44	Antaresvænget 44	Andelsboliger	84	154.847	1.362.654	1.362.654
107-95-45	Antaresvænget 45	Andelsboliger	59	114.099	1.004.071	1.004.071
107-95-46	Antaresvænget 46	Andelsboliger	84	154.847	1.362.654	1.362.654
107-95-47	Antaresvænget 47	Andelsboliger	59	114.099	1.004.071	1.004.071
107-95-48	Antaresvænget 48	Andelsboliger	59	114.099	1.004.071	1.004.071
107-95-49	Antaresvænget 49	Øvrige lejemål	92	0	0	0
I alt			3.655	6.727.870	59.205.256	59.205.256

Penneo dokumentnøgle: 4J478-2DTL5-0X8WR-BFBEB-04AA3-X9M55

NOTER

18 Nøgleoplysninger pr. 31/12 2025 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	Indekseret off. vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien?		☒		
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse:	31. december 2024			
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	
F2b	- Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4:	0 kr.		0 gns.kr./m ²	
F2c	Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:				
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver:	6.391.003 kr.		1.749 gns.kr./m ²	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi:	9,34%			

Penneo dokumentnøgle: 4J478-2DTL5-0X8WR-BFBEB-04AA3-X9M55

NOTER

18 Nøgleoplysninger pr. 31/12 2025 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

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
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
J	Årets resultat pr. andelsareal:	2023 101 kr./m² 2024 117 kr./m² 2025 -91 kr./m²
K1	Andelsværdi:	16.617 gns. kr./andels-m ²
K2	Gæld - omsætningsaktiver:	1.036 gns. kr./andels-m ²
K3	Teknisk andelsværdi:	17.653 gns. kr./andels-m ²
3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE		
M1	Vedligeholdelse, løbende:	2023 7 kr./m² 2024 7 kr./m² 2025 43 kr./m²
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering:	2023 0 kr./m² 2024 0 kr./m² 2025 153 kr./m²
M3	Vedligeholdelse i alt:	2023 7 kr./m² 2024 7 kr./m² 2025 197 kr./m²
4. FINANSIELLE FORHOLD		
R	Årets afdrag pr. andelsareal:	2023 48 kr./m² 2024 49 kr./m² 2025 50 kr./m²

Penneo dokumentnøgle: 4J478-2DTL5-0X8WR-BFEBE-04AA3-X9M55

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.”

Henning Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Antaresvænget

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

IP: 37.96.xxx.xxx

2026-06-24 14:54:04 UTC



Mette Agner Clausen

Formand

På vegne af: A/B Antaresvænget

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

IP: 147.78.xxx.xxx

2026-06-25 16:39:59 UTC



Hanne Christy Geertsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Antaresvænget

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

IP: 2.105.xxx.xxx

2026-07-03 10:56:59 UTC



Helle Bernstein

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Antaresvænget

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

IP: 87.54.xxx.xxx

2026-07-03 19:51:33 UTC



Lars Sander

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Antaresvænget



Lone Merete Hansen

Underskrivende revisor

På vegne af: Deloitte, Statsautoriseret Revisionspar...



Penneo dokumentnøgle: 4J478-2DTL5-0X8WR-BFBEB-04AA3-X9M55

Dette dokument er underskrevet digitalt via **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 underskrivernes digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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