

**Andelsboligforeningen  
Zenithgården**

**Årsrapport for 2008/09**

**Budget for 2009/10**

**Administrator:**

B & T Administration A/S  
H. C. Andersens Boulevard 51, 2. sal  
1553 København V  
Telefon 33 12 30 00



## Indholdsfortegnelse

---

	<b>Side</b>
Administrators og bestyrelsens påtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2 - 3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	5
Balance	6 - 7
Noter	8 -11
Budget for 2009/10	12

## Administrators og bestyrelsens påtegning

---

### Administrators påtegning:

Årsrapporten for 2008/09 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. november 2009

---

B & T Administration A/S

### Bestyrelsens påtegning:

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2008/09 for Andelsboligforeningen Zenithgården.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder og foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Ingen af foreningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. november 2009

---

Michael B. Pedersen

---

Henrik Holst Rasmussen  
(formand)

---

Henrik Christensen

---

Keld Overgaard

## Den uafhængige revisors påtegning

---

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Zenithgården.

### Påtegning på årsrapport

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Zenithgården for regnskabsåret 1. oktober 2008 - 30. september 2009, omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges, i det væsentligste, efter årsregnskabsloven. De anførte budgettal er ikke omfattet af vor revision.

### Bestyrelsens ansvar for årsrapporten

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

### Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2009 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2008 - 30. september 2009 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

## Den uafhængige revisors påtegning

---

### Supplerende oplysninger

Der henvises til bestyrelsens note omkring eventuel skat ved salg af sidste lejemål; den eventuelle beløbsstørrelse samt påvirkning heraf på foreningens egenkapital/andelsværdiberegning foreligger ikke oplyst.

København, den 3. november 2009  
ALSØ & BREINHOLT  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



---

Per Winther  
statsautoriseret revisor



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for 2008/09 er, i det væsentligste, aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder og foreningens vedtægter.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

### **Resultatopgørelsen:**

#### **Boligafgift:**

Indtægtsføres i det regnskabsår den vedrører uanset betalingstidspunktet

#### **Øvrige indtægter og udgifter:**

Øvrige indtægter og udgifter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres respektive udgiftsføres i resultatopgørelsen.

### **Balancen:**

#### **Anlægsaktiver:**

Ejendommen er optaget til valuarvurdering.

#### **Tilgodehavender:**

Tilgodehavender er optaget til nominel værdi med fradrag af eventuelle nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter:**

Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Prioritetsgæld:**

Prioritetsgæld er optaget til kursværdi på balancedagen.

## Resultatopgørelse for perioden 1. oktober - 30. september

Note	2008/09 Budget		2008/09 Regnskab	2007/08 Regnskab
		<b>INDTÆGTER:</b>		
	1.604.000	Boligafgift	1.603.115	1.424.025
	198.000	Leje, beboelse	177.480	213.753
	689.000	Leje, erhverv	648.528	598.470
	20.000	Renteindtæger	20.582	35.668
	2.000	Øvrige indtægter, varme fraflyttere	7.067	2.044
	0	Tilbagebetalt skat tidligere år	3.102	0
	<u>2.513.000</u>	<b>Indtægter i alt</b>	<u>2.459.874</u>	<u>2.273.960</u>
		<b>UDGIFTER:</b>		
	1.037.700	Prioritetsrenter	1.051.697	1.048.621
	410.000	Ejendomsskat og dagrenovation	438.329	391.766
	63.000	Vandforbrug	58.637	57.690
	42.000	Forsikringer	40.669	38.937
	100.000	Elektricitet	64.840	90.705
	0	Abonnementer, Falck og G4S	11.299	0
1	120.000	Renholdelse	148.947	104.767
2	250.000	Reparation og vedligeholdelse	429.122	652.196
	0	Indvendig vedligeholdelse	6.504	0
	50.000	Administrationshonorar	50.000	47.800
	25.000	Revision og regnskabsudarbejdelse	15.000	24.375
3	29.500	Andre honorarer	41.198	28.825
	4.100	Kontorhold, porto og gebyrer	3.060	2.293
	50.000	Bestyrelseshonorar	50.000	50.000
	2.000	Møde- og foreningsomkostninger	3.320	1.846
	3.000	Kontingent ABF	3.129	2.874
	76.452	Afskrivning ved finansiering	76.452	76.452
	32.000	Tomgang i lejemål	28.446	77.530
	<u>2.294.752</u>	<b>Udgifter i alt</b>	<u>2.520.649</u>	<u>2.696.677</u>
	218.248	<b>Driftsresultat</b>	-60.775	-422.717
	<u>-202.200</u>	Afdrag på prioritetsgæld	<u>-202.255</u>	<u>-192.685</u>
	<u>16.048</u>	<b>Årets resultat</b>	<u>-263.030</u>	<u>-615.402</u>

## Balance pr. 30. september 2009

Note	Aktiver	kr.
	Ejendommens værdikonto:	
	Saldo pr. 1. oktober 2008	23.591.542
	Omkostninger ved finansiering	819.488
	Tidligere afskrevet	-378.264
		441.224
		24.032.766
	Afskrevet i året	-76.452
*)	Opskrivning til valuarvurdering	16.228.686
	<b>Ejendommens værdi</b>	<b>40.185.000</b>
	(Offentlig vurdering pr. 1/10 2008, kr.40.000.000 )	
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>40.185.000</b>
	Tilgodehavende boligafgift/lejeindtægt	4.942
	Tilgodehavende selskabsskat	12.000
	Forudbetalte omkostninger	148.659
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>165.601</b>
	Amagerbanken	267.990
	Amagerbanken	370
	Nordea Bank	446
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>268.806</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>434.407</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>40.619.407</b>

- \*) Ejendommen er optaget til valuarvurdering foretaget den 7. oktober 2009 af statsautoriseret ejendomsmægler og valuar MDE, Erik Wiborg, Wiborg & Partnere.



## Balance pr. 30. september 2009

Passiver				
Note				kr.
<b>4 Egenkapital</b>				<u>19.116.831</u>
	Restgæld		Restgæld	Kursværdi
Prioritetsgæld:	31/8 2008	Afdrag	31/8 2009	31/8 2009
Nordea Kredit, 5,0764%	1.652.507	27.527	1.624.980	1.638.129
Nordea Kredit, 4 %	10.085.000	0	10.085.000	10.085.000
Nordea Kredit, 5,4551%	9.022.266	174.728	8.847.538	9.241.023
	20.759.773	202.255	20.557.518	20.964.152
Deposita				356.320
Indvendig vedligeholdelse				33.545
Varmeregnskab 2008/09:				
Indgået a conto bidrag				188.730
Afholdte udgifter				69.130
				-119.600
Skyldige omkostninger				79.429
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>				<b>21.502.576</b>
<b>Passiver i alt</b>				<b>40.619.407</b>
5 Garantiforpligtelse				
6 Forsikringer				
7 Andelskroneberegning				
8 Eventualforpligtelse				

## Noter

	kr.
<b>Note 1 - Renholdelse og vicevært:</b>	
Ejendomsservice	121.060
Grafittiafrensning	10.072
Vinduespolering	2.495
Snerydning og saltning	15.320
	148.947
 <b>Note 2 - Reparation og vedligeholdelse:</b>	
VVS, udskiftning af faldstammer og rensning af gulvafløb m.v.	74.736
Murer, reparation af loft efter vandskade	12.231
Tømrer, reparation af trappe, udskiftning af gulv og køkken	91.131
Maler, inkl. Maling af gasbetonvæg	21.975
Elektriker, udskiftning af HPFI-anlæg, afsat stik m.v.	8.763
Glarmester, rest efter skade på ruder, ej dækket af forsikringen	126
Vaskerianlæg, rensset slange på maskine	1.381
Varmeanlæg, udskiftning af varmtvandsbeholdere og eftersyn af anlæg	195.532
Låsesmed, udskiftning af cylinder og nøgler	2.292
Elevator, abonnement og reparation af døre	19.689
Materialer og småanskaffelser	1.266
	429.122
 <b>Note 3 - Andre honorarer:</b>	
Varmeregnskabshonorar	13.723
Advokat, udarbejdelse af erhvervslejekontrakt	12.500
Valuarvurdering	14.975
	41.198
 <b>Note 4 - Egenkapital:</b>	
Andelsindskud:	
Saldo 1. oktober 2008	2.424.071
Salg af andel	67.408
	2.491.479
 Ejendommens opskrivningsfond:	
Saldo 1. oktober 2008	0
Opskrivning til valuarvurdering	16.228.686
	16.228.686

## Noter

	kr.
<b>Note 4 - Egenkapital:</b> (fortsat)	
Kursreguleringsfond:	
Saldo 1. oktober 2008	0
Årets kursregulering	-406.634
	-406.634
 Tab- og vindingskonto:	
Saldo 1. oktober 2008	534.848
Merværdi ved salg af andel	291.933
Indvendig vedligehold solgt andel	37.294
Årets afdrag prioritetsgæld	202.255
Årets resultat	-263.030
	803.300
 <b>Egenkapital i alt</b>	<b>19.116.831</b>

### Note 5 - Garantiforpligtelse:

Foreningen har garanteret for indskudslån til andelshavere for i alt nominelt kr. 706.542.

### Note 6 - Forsikringer:

Der er tegnet bestyrelsesansvarsforsikring.

### Note 7 - Beregning af andelsværdi:"

Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b i lov om andelsboligforeninger.

Egenkapital ifølge balancen		19.116.831
Foreslået nedskrivning		-3.545.087
Reguleret egenkapital		15.571.744
Andelsindskud		2.491.479
Andelskronens værdi	$\frac{15.571.744}{2.491.479} =$	6,25

Andelskronens værdi pr. 30. september 2008, opgjort i henhold til litra b, blev på generalforsamlingen fastsat til 6,00.

## Noter

### Note 7 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 30. september 2009, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes til 6,25.

Andelskronens værdi pr. 30. september 2009, opgjort i henhold til litra b, kan maksimalt fastsættes til 7,67.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 6,25:

Nr.	Adresse	Areal i m <sup>2</sup>	Andels- indskud	Andelsværdi 30/9 2008 iht. litra b	Andelsværdi 30/9 2009 iht. litra b
1	Hovedvejen 158, st. 1.	157	240.743,80	1.443.476	1.504.649
2	Hovedvejen 158, st. 2.	548	839.539,30	5.033.794	5.247.121
3	Hovedvejen 158, 1. 3.	77	118.183,32	708.615	738.646
4	Hovedvejen 158, 1. 4.	154	236.366,64	1.417.231	1.477.292
9	Hovedvejen 158, 2. 11.	77	67.408,26	404.173	421.302
10	Hovedvejen 158, 2. 12.	77	67.408,26	404.173	421.302
11	Hovedvejen 158, 2. 13.	77	67.408,26	404.173	421.302
12	Hovedvejen 158, 2. 14.	124	108.553,57	650.876	678.460
13	Hovedvejen 158, 2. 15.	77	67.408,26	404.173	421.302
14	Hovedvejen 158, 2. 16.	76	66.532,83	398.924	415.830
15	Hovedvejen 158, 3. 17.	77	67.408,26	404.173	421.302
16	Hovedvejen 158, 3. 18.	77	67.408,26	404.173	421.302
18	Hovedvejen 158, 3. 20.	77	67.408,26	404.173	421.302
19	Hovedvejen 158, 3. 21.	124	108.553,57	650.876	678.460
20	Hovedvejen 158, 3. 22.	77	67.408,26	0	421.302
22	Hovedvejen 158, 4. 24.	66	57.778,51	346.434	361.116
23	Hovedvejen 158, 4. 25.	67	58.653,94	351.683	366.587
24	Hovedvejen 158, 4. 26.	67	58.653,94	351.683	366.587
25	Hovedvejen 158, 4. 27.	67	58.653,94	351.683	366.587
I alt		<u>2.143</u>	<u>2.491.479</u>	<u>14.534.488</u>	<u>15.571.744</u>

### Note 8 - Eventualforpligtelse:

Der er afsagt en kendelse af Landsskatteretten den 29. november 2001 om, at andelsboligforeninger skal beskattes ved ophør af erhvervsmæssige virksomhed. Ophørsbeskatningen vil omfatte avancen på samtlige de lejemål andelsboligforeningen har solgt efter den 18. maj 1994.

Pr. statusdagen har foreningen **10** usolgte lejemål og den erhvervsmæssige virksomhed består hermed fortsat.



## Noter

---

### **Note 8 - Eventualforpligtelse:** (fortsat)

Østre Landsret har ved dom af 22. maj 2008 fastslået, hvordan ejendomsavancen skal beregnes og hvor stor en del af denne, der skal beskattes. Det er herefter muligt at beregne en eventuel skat ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed.

Der er p. t. ikke beregnet eller hensat en eventuel skat af solgte lejemål siden 18. maj 1994 /usolgte lejemål, idet foreningen ikke påregner ophørsbeskatning (ej sælger sidste lejemål); dersom den eventuelle skat alligevel skulle blive aktuel (sidste lejemål sælges), vil dette påvirke foreningens egenkapital og eventuelt andelsværdiberegningen.



## Budget 2009/10

	Regnskab 2008/09	Budget 2009/10
<b>INDTÆGTER:</b>		
Boligafgift	1.603.115	1.610.000
Leje, beboelse	177.480	172.000
Leje, erhverv	648.528	671.000
Renteindtæger	20.582	15.000
Øvrige indtægter, varme fraflyttere	7.067	1.000
Tilbagebetalt skat tidligere år	3.102	0
<b>Indtægter i alt</b>	<b>2.459.874</b>	<b>2.469.000</b>
<b>UDGIFTER:</b>		
Prioritetsrenter	1.051.697	1.040.000
Ejendomsskat og dagrenovation	438.329	450.000
Forsikringer	40.669	42.000
Elektricitet	64.840	90.000
Abonnementer, Falck og G4S	11.299	13.000
Renholdelse	148.947	150.000
Reparation og vedligeholdelse	429.122	250.000
Indvendig vedligeholdelse	6.504	6.500
Administrationshonorar	50.000	51.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	15.000	16.000
Andre honorarer	41.198	40.000
Kontorhold, porto og gebyrer	3.060	5.000
Bestyrelseshonorar	50.000	50.000
Møde- og foreningsomkostninger	3.320	4.000
Kontingent ABF	3.129	4.000
Afskrivning ved finansiering	76.452	0
Tomgang i lejemål	28.446	20.000
<b>Udgifter i alt</b>	<b>2.520.649</b>	<b>2.231.500</b>
<b>Budgetteret driftsresultat</b>	<b>-60.775</b>	<b>237.500</b>
Afdrag på prioritetsgæld	-202.255	-212.000
<b>Budgetteret resultat</b>	<b>-263.030</b>	<b>25.500</b>

### Budgetforudsætninger:

Der er ikke indregnet stigning i boligafgiften.

Hvor udgifterne ikke er kendte, er der regnet med en forventet stigning på 3%.

I ovenstående budget er der ikke taget højde for eventuelle større vedligeholdelsesarbejder eller eventuel efterfinansiering, udover hvad der var kendt ved regnskabsafslutning pr. 30. september 2009.