



# Nielsen & Christensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

## Andelsboligforeningen Zenithgården

Årsregnskab for 2009/10

Budget for 2010/11

**Administrator:**

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

[www.n-c.dk](http://www.n-c.dk)

CVR.nr. 29442789



**Aalborg**

Hasseris Bymidte 6  
Postboks 9 • DK-9100 Aalborg  
Tlf. 98 18 33 33  
e-mail: aalborg@n-c.dk



**København**

Kvæsthusgade 3  
DK-1251 København K  
Tlf. 39 16 36 36  
e-mail: copenhagen@n-c.dk



**Aars**

Dyrskuevej 9  
DK-9600 Aars  
Tlf. 98 62 38 66  
e-mail: aars@n-c.dk

**Praxity**  
MEMBER  
GLOBAL ALLIANCE OF  
INDEPENDENT FIRMS

## 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 2010/11                       | 12          |

## Administrators og bestyrelsens påtegning

---

### Administrators påtegning:

Årsregnskabet for 2009/10 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. november 2010

---

B & T Administration A/S

### Bestyrelsens påtegning:

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsregnskabet for 2009/10 for Andelsboligforeningen Zenithgården.

Årsregnskabet er, i det væsentligste, aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder og foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet 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 årsregnskabet anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. november 2010

---

Michael B. Pedersen

---

Henrik Holst Rasmussen  
(formand)

---

Henrik Christensen

---

Keld Overgaard

## Den uafhængige revisors påtegning

---

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Zenithgården.

### Påtegning på årsregnskab

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Zenithgården for regnskabsåret 1. oktober 2009 - 30. september 2010, omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges, i det væsentligste, efter årsregnskabsloven. De anførte budgettal er ikke omfattet af vor revision.

### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, 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 et årsregnskab, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandlingerne, 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 årsregnskabet.

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 årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2010 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2009 - 30. september 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

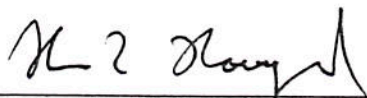
## Den uafhængige revisors påtegning

---

### 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 2. november 2010  
Nielsen & Christensen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



---

Henrik Hougaard  
statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsregnskabet for 2009/10 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.

#### **Tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan:**

Det foreligger p.t. ikke oplyst om der er udarbejdet tilstandsrapport/ vedligeholdelsesplan.

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

| Note | 2009/10<br>Budget |                                   | 2009/10<br>Regnskab | 2008/09<br>Regnskab |
|------|-------------------|-----------------------------------|---------------------|---------------------|
|      |                   | <b>INDTÆGTER:</b>                 |                     |                     |
|      | 1.610.000         | Boligafgift                       | 1.625.871           | 1.591.126           |
|      | 172.000           | Leje, beboelse                    | 186.150             | 189.469             |
|      | 671.000           | Leje, erhverv                     | 676.391             | 648.528             |
|      | 15.000            | Renteindtæger                     | 5.744               | 20.582              |
|      | 1.000             | Varme, fraflyttere                | 1.384               | 7.067               |
|      | 0                 | Gebyrer                           | 1.246               | 0                   |
|      | 0                 | Tilbagebetalt skat tidligere år   | 0                   | 3.102               |
|      | <u>2.469.000</u>  | <b>Indtægter i alt</b>            | <u>2.496.786</u>    | <u>2.459.874</u>    |
|      |                   | <b>UDGIFTER:</b>                  |                     |                     |
|      | 1.040.000         | Prioritetsrenter                  | 1.082.127           | 1.051.697           |
|      | 450.000           | Ejendomsskat og dagrenovation     | 424.797             | 438.329             |
|      | 0                 | Vandforbrug                       | 60.727              | 58.637              |
|      | 42.000            | Forsikringer                      | 42.426              | 40.669              |
|      | 90.000            | Elektricitet                      | 73.114              | 64.840              |
|      | 13.000            | Abonnementer, Falck og G4S        | 11.761              | 11.299              |
| 1    | 150.000           | Renholdelse                       | 162.992             | 148.947             |
| 2    | 250.000           | Reparation og vedligeholdelse     | 279.257             | 429.122             |
|      | 6.500             | Indvendig vedligeholdelse         | 6.080               | 6.504               |
|      | 51.000            | Administrationshonorar            | 51.000              | 50.000              |
|      | 16.000            | Revision og regnskabsudarbejdelse | 16.000              | 15.000              |
| 3    | 40.000            | Andre honorarer                   | 31.561              | 41.198              |
|      | 5.000             | Kontorhold, porto og gebyrer      | 4.237               | 3.060               |
|      | 50.000            | Bestyrelseshonorar                | 50.000              | 50.000              |
|      | 4.000             | Møde- og foreningsomkostninger    | 3.379               | 3.320               |
|      | 4.000             | Kontingent ABF                    | 3.273               | 3.129               |
|      | 0                 | Afskrivning ved finansiering      | 0                   | 76.452              |
|      | 20.000            | Tomgang i lejemål                 | 0                   | 28.446              |
|      | 0                 | Rest skat tidligere år            | 2.770               | 0                   |
|      | <u>2.231.500</u>  | <b>Udgifter i alt</b>             | <u>2.305.501</u>    | <u>2.520.649</u>    |
|      | 237.500           | <b>Driftsresultat</b>             | 191.285             | -60.775             |
|      | <u>-212.000</u>   | Afdrag på prioritetsgæld          | <u>-213.407</u>     | <u>-202.255</u>     |
|      | <u>25.500</u>     | <b>Årets resultat</b>             | <u>-22.122</u>      | <u>-263.030</u>     |

## Balance pr. 30. september 2010

| Note  | kr.                      |
|---|--------------------------|
| <b>Aktiver</b>                                      |                          |
| Ejendommens værdikonto:                             |                          |
| Saldo pr. 1. oktober 2009                           | 40.185.000               |
| *) Nedskrivning til valuarvurdering                 | <u>-305.000</u>          |
| <b>Ejendommens værdi</b>                            | <u>39.880.000</u>        |
| (Offentlig vurdering pr. 1/10 2008, kr.40.000.000 ) |                          |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                          | <u>39.880.000</u>        |
| <br>  |                          |
| Forsikrings sag                                     | 776                      |
| Forudbetalte omkostninger                           | <u>131.130</u>           |
| <b>Tilgodehavender</b>                              | <u>131.906</u>           |
| <br>  |                          |
| Amagerbanken  | 582.937                  |
| Amagerbanken  | 4.519                    |
| Nordea Bank   | <u>446</u>               |
| <b>Likvide beholdninger</b>                         | <u>587.902</u>           |
| <br>  |                          |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>                      | <u>719.808</u>           |
| <br>  |                          |
| <b>Aktiver i alt</b>                                | <u><u>40.599.808</u></u> |

\*) Ejendommen er optaget til valuarvurdering foretaget den 19. oktober 2010 af statsautoriseret ejendomsmægler og valuar MDE, Erik Wiborg, Wiborg & Partnere.



## Balance pr. 30. september 2010

| Passiver |                                 |                |                       |                        |
|----------|---------------------------------|----------------|-----------------------|------------------------|
| Note     |                                 |                |                       | kr.                    |
| 4        | <b>Egenkapital</b>              |                |                       | <u>19.024.370</u>      |
|          | Restgæld<br>1/10 2009           | Afdrag         | Restgæld<br>30/9 2010 | Kursværdi<br>30/9 2010 |
|          | <b>Prioritetsgæld:</b>          |                |                       |                        |
|          | Nordea Kredit, 5,0764%          | 1.624.980      | 28.951                | 1.596.029              |
|          | Nordea Kredit, 4 %              | 10.085.000     | 0                     | 10.085.000             |
|          | Nordea Kredit, 5,4551%          | 8.847.538      | 184.456               | 8.663.082              |
|          | <u>20.557.518</u>               | <u>213.407</u> | <u>20.344.111</u>     | 20.729.491             |
|          | Deposita, lejere                |                |                       | 351.438                |
|          | Deposita, andre                 |                |                       | 14.070                 |
|          | Indvendig vedligeholdelse       |                |                       | 39.625                 |
|          | Forudbetalt boligafgift         |                |                       | 13.959                 |
|          | Varmeregnskab 2010:             |                |                       |                        |
|          | Indgået a conto bidrag          |                |                       | 187.290                |
|          | Afholdte udgifter               |                |                       | <u>-125.680</u>        |
|          | Uafregnede handler              |                |                       | 295.500                |
|          | Skyldige omkostninger           |                |                       | <u>69.745</u>          |
|          | <b>Gældsforpligtelser i alt</b> |                |                       | <u>21.575.438</u>      |
|          | <b>Passiver i alt</b>           |                |                       | <u>40.599.808</u>      |
| 5        | Pantehæftelse                   |                |                       |                        |
| 6        | Garantiforpligtelse             |                |                       |                        |
| 7        | Forsikringer                    |                |                       |                        |
| 8        | Andelskroneberegning            |                |                       |                        |
| 9        | Eventualforpligtelse            |                |                       |                        |

## Noter

|   | kr.        |
|---|------------|
| <b>Note 1 - Renholdelse og vicevært:</b>                              |            |
| Ejendomsservice   | 126.320    |
| Vinduespolering   | 1.294      |
| Snerydning og saltning  | 35.378     |
|   | 162.992    |
| <br><b>Note 2 - Reparation og vedligeholdelse:</b>                    |            |
| VVS, udskiftning af radiatorer og ventiler, reparation af vandledning | 92.496     |
| Murer, udskiftning af mursten, erhvervslejer                          | 7.525      |
| Tømrer, reparation af gadedøre og udendørs loft                       | 60.326     |
| Elektriker, udskiftning af lys på svalegang m.v.                      | 38.849     |
| Glarmester, reparation af vinduer                                     | 3.368      |
| Vaskerianlæg, reparation af kontakt på tørretumbler                   | 1.891      |
| Varmeanlæg, eftersyn og service på anlæg                              | 16.612     |
| Postkasser, levering og montering                                     | 19.924     |
| Låsesmed, udskiftning af cylinder og nøgler                           | 12.775     |
| Elevator, abonnement, telefon og fangprøve                            | 23.007     |
| Materialer og småanskaffelser, inkl. flytning af sten                 | 2.484      |
|   | 279.257    |
| <br><b>Note 3 - Andre honorarer:</b>                                  |            |
| Varmeregnskabshonorar   | 13.668     |
| Rambøll, 5 års gennemgang   | 2.893      |
| Valuarvurdering   | 15.000     |
|   | 31.561     |
| <br><b>Note 4 - Egenkapital:</b>                                      |            |
| Andelsindskud:  |            |
| Saldo 1. oktober 2009   | 2.491.479  |
|   | 2.491.479  |
| <br>Ejendommens opskrivningsfond:                                     |            |
| Saldo 1. oktober 2009   | 16.228.686 |
| Nedskrivning til valuarvurdering                                      | -305.000   |
|   | 15.923.686 |
| <br>Kursreguleringsfond:  |            |
| Saldo 1. oktober 2009   | -406.634   |
| Årets kursregulering  | 21.254     |
|   | -385.380   |

## Noter

|  | kr.               |
|--|-------------------|
| <b>Note 4 - Egenkapital:</b> (fortsat) |                   |
| Tab- og vindingskonto:                 |                   |
| Saldo 1. oktober 2009                  | 803.300           |
| Årets afdrag prioritetsgæld            | 213.407           |
| Årets resultat                         | -22.122           |
|  | 994.585           |
| <b>Egenkapital i alt</b>               | <b>19.024.370</b> |

### Note 5 - Pantehæftelser:

I flg. vedtægternes § 5 stk. 1 og 2 hæfter andelshaverne kun med deres indskud, medmindre kreditor har taget forbehold herom.

### Note 6 - Garantiforpligtelse:

Foreningen har garanteret for indskudslån til andelshavere for i alt nominelt kr. 547.828.

### Note 7 - Forsikringer:

Foreningen har tegnet bestyrelsesansvarsforsikring i Tryg. Dækningssummen pr. forsikringsår er kr. 500.000 - pr. forsikringsdag kr. 100.000.

### Note 8 - Beregning af andelsværdi:

Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6.

|                             |                                  |            |
|-----------------------------|----------------------------------|------------|
| Egenkapital ifølge balancen |                                  | 19.024.370 |
| Foreslået nedskrivning      |                                  | -3.452.626 |
| 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 2009, opgjort i henhold til litra b, blev på generalforsamlingen fastsat til 6,25.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 30. september 2010, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes uændret til 6,25.

Andelskronens værdi pr. 30. september 2010, opgjort i henhold til litra b, kan maksimalt fastsættes til 7,64.

## Noter

### Note 8 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelenes værdi ved en andelskrone på 6,25:

|       |                        |                           |                    |  | kr.                                      |
|-------|------------------------|---------------------------|--------------------|--|--|
| Nr.   | Adresse                | Areal<br>i m <sup>2</sup> | Andels-<br>indskud | Andelsværdi<br>30/9 2009<br>iht. litra b | Andelsværdi<br>30/9 2010<br>iht. litra b |
| 1     | Hovedvejen 158, st. 1. | 157                       | 240.743,80         | 1.504.649                                | 1.504.649                                |
| 2     | Hovedvejen 158, st. 2. | 548                       | 839.539,30         | 5.247.121                                | 5.247.121                                |
| 3     | Hovedvejen 158, 1. 3.  | 77                        | 118.183,32         | 738.646                                  | 738.646                                  |
| 4     | Hovedvejen 158, 1. 4.  | 154                       | 236.366,64         | 1.477.292                                | 1.477.292                                |
| 9     | Hovedvejen 158, 2. 11. | 77                        | 67.408,26          | 421.302                                  | 421.302                                  |
| 10    | Hovedvejen 158, 2. 12. | 77                        | 67.408,26          | 421.302                                  | 421.302                                  |
| 11    | Hovedvejen 158, 2. 13. | 77                        | 67.408,26          | 421.302                                  | 421.302                                  |
| 12    | Hovedvejen 158, 2. 14. | 124                       | 108.553,57         | 678.460                                  | 678.460                                  |
| 13    | Hovedvejen 158, 2. 15. | 77                        | 67.408,26          | 421.302                                  | 421.302                                  |
| 14    | Hovedvejen 158, 2. 16. | 76                        | 66.532,83          | 415.830                                  | 415.830                                  |
| 15    | Hovedvejen 158, 3. 17. | 77                        | 67.408,26          | 421.302                                  | 421.302                                  |
| 16    | Hovedvejen 158, 3. 18. | 77                        | 67.408,26          | 421.302                                  | 421.302                                  |
| 18    | Hovedvejen 158, 3. 20. | 77                        | 67.408,26          | 421.302                                  | 421.302                                  |
| 19    | Hovedvejen 158, 3. 21. | 124                       | 108.553,57         | 678.460                                  | 678.460                                  |
| 20    | Hovedvejen 158, 3. 22. | 77                        | 67.408,26          | 421.302                                  | 421.302                                  |
| 22    | Hovedvejen 158, 4. 24. | 66                        | 57.778,51          | 361.116                                  | 361.116                                  |
| 23    | Hovedvejen 158, 4. 25. | 67                        | 58.653,94          | 366.587                                  | 366.587                                  |
| 24    | Hovedvejen 158, 4. 26. | 67                        | 58.653,94          | 366.587                                  | 366.587                                  |
| 25    | Hovedvejen 158, 4. 27. | 67                        | 58.653,94          | 366.587                                  | 366.587                                  |
| I alt |                        | 2.143                     | 2.491.479          | 15.571.744                               | 15.571.744                               |

### De seneste års andelsværdier:

|      |        |
|------|--------|
| 2004 | 2,7009 |
| 2005 | 3,0981 |
| 2006 | 4,6491 |
| 2007 | 7,2773 |
| 2008 | 5,9959 |
| 2009 | 6,2500 |

### Note 9 - 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 9 - 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 erhvervmæssig 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 for 2010/11

|   | Regnskab<br>2009/10 | Budget<br>2010/11 |
|---|---------------------|-------------------|
| <b>INDTÆGTER:</b>                               |                     |                   |
| Boligafgift                                     | 1.625.871           | 1.655.000         |
| Leje, beboelse                                  | 186.150             | 200.000           |
| Leje, erhverv                                   | 676.391             | 560.000           |
| Renteindtæger                                   | 5.744               | 5.000             |
| Varme, fraflyttere                              | 1.384               | 0                 |
| Gebyrer   | 1.246               | 0                 |
| <b>Indtægter i alt</b>                          | <b>2.496.786</b>    | <b>2.420.000</b>  |
| <b>UDGIFTER:</b>                                |                     |                   |
| Prioritetsrenter                                | 1.082.127           | 1.075.000         |
| Ejendomsskat og dagrenovation                   | 424.797             | 450.000           |
| Vandforbrug                                     | 60.727              | 65.000            |
| Forsikringer                                    | 42.426              | 44.000            |
| Elektricitet                                    | 73.114              | 75.000            |
| Abonnementer, Falck og G4S                      | 11.761              | 13.000            |
| Renholdelse                                     | 162.992             | 160.000           |
| Reparation og vedligeholdelse                   | 279.257             | 250.000           |
| Indvendig vedligeholdelse                       | 6.080               | 6.500             |
| Administrationshonorar, inkl. moms pr. 1/1-2011 | 51.000              | 62.000            |
| Revision og regnskabsudarbejdelse               | 16.000              | 16.500            |
| Andre honorarer                                 | 31.561              | 30.000            |
| Kontorhold, porto og gebyrer                    | 4.237               | 5.000             |
| Bestyrelseshonorar                              | 50.000              | 50.000            |
| Møde- og foreningsomkostninger                  | 3.379               | 4.000             |
| Kontingent ABF                                  | 3.273               | 4.000             |
| Rest skat tidligere år                          | 2.770               | 0                 |
| <b>Udgifter i alt</b>                           | <b>2.305.501</b>    | <b>2.310.000</b>  |
| <b>Budgetteret driftsresultat</b>               | <b>191.285</b>      | <b>110.000</b>    |
| Afdrag på prioritetsgæld                        | -213.407            | -220.000          |
| <b>Budgetteret resultat</b>                     | <b>-22.122</b>      | <b>-110.000</b>   |

### Budgetforudsætninger:

Der er 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 2010.



**A/B Zenithgården  
Hovedvejen 158  
2600 Glostrup**

---

Til andelshaverne i  
A/B Zenithgården

Glostrup, den 2. februar 2011

**Ny beregning af andelsværdien baseret på generalforsamlingens beslutning**

Vedlagt er en tilpasset side 9 og 10 til regnskabet, hvor der er taget højde for den nye andelskrone værdi på 7,0.

På bestyrelsens vegne

Henrik Rasmussen

## Noter

|  | kr.               |
|--|-------------------|
| <b>Note 4 - Egenkapital: (fortsat)</b> |                   |
| Tab- og vindingskonto:                 |                   |
| Saldo 1. oktober 2009                  | 803.300           |
| Årets afdrag prioritetsgæld            | 213.407           |
| Årets resultat                         | -22.122           |
|  | 994.585           |
| <b>Egenkapital i alt</b>               | <b>19.024.370</b> |

### Note 5 - Pantehæftelser:

I flg. vedtægternes § 5 stk. 1 og 2 hæfter andelshaverne kun med deres indskud, medmindre kreditor har taget forbehold herom.

### Note 6 - Garantiforpligtelse:

Foreningen har garanteret for indskudslån til andelshavere for i alt nominelt kr. 547.828.

### Note 7 - Forsikringer:

Foreningen har tegnet bestyrelsesansvarsforsikring i Tryg. Dækningssummen pr. forsikringsår er kr. 500.000 - pr. forsikringssag kr. 100.000.

### Note 8 - Beregning af andelsværdi:

Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6.

|                             |                                  |            |
|-----------------------------|----------------------------------|------------|
| Egenkapital ifølge balancen |                                  | 19.024.370 |
| Foreslået nedskrivning      |                                  | -1.584.017 |
| Reguleret egenkapital       |                                  | 17.440.353 |
| Andelsindskud               |                                  | 2.491.479  |
| Andelskronens værdi         | $\frac{17.440.353}{2.491.479} =$ | 7,00       |

Andelskronens værdi pr. 30. september 2009, opgjort i henhold til litra b, blev på generalforsamlingen fastsat til 6,25.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 30. september 2010, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes til 7,00.

Andelskronens værdi pr. 30. september 2010, opgjort i henhold til litra b, kan maksimalt fastsættes til 7,64.



## Noter

### Note 8 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelenes værdi ved en andelskrone på 7,00:

|       |                        |                           |                    |  | kr.                                      |
|-------|------------------------|---------------------------|--------------------|--|--|
| Nr.   | Adresse                | Areal<br>i m <sup>2</sup> | Andels-<br>indskud | Andelsværdi<br>30/9 2009<br>iht. litra b | Andelsværdi<br>30/9 2010<br>iht. litra b |
| 1     | Hovedvejen 158, st. 1. | 157                       | 240.743,80         | 1.504.649                                | 1.685.207                                |
| 2     | Hovedvejen 158, st. 2. | 548                       | 839.539,30         | 5.247.121                                | 5.876.775                                |
| 3     | Hovedvejen 158, 1. 3.  | 77                        | 118.183,32         | 738.646                                  | 827.283                                  |
| 4     | Hovedvejen 158, 1. 4.  | 154                       | 236.366,64         | 1.477.292                                | 1.654.566                                |
| 9     | Hovedvejen 158, 2. 11. | 77                        | 67.408,26          | 421.302                                  | 471.858                                  |
| 10    | Hovedvejen 158, 2. 12. | 77                        | 67.408,26          | 421.302                                  | 471.858                                  |
| 11    | Hovedvejen 158, 2. 13. | 77                        | 67.408,26          | 421.302                                  | 471.858                                  |
| 12    | Hovedvejen 158, 2. 14. | 124                       | 108.553,57         | 678.460                                  | 759.875                                  |
| 13    | Hovedvejen 158, 2. 15. | 77                        | 67.408,26          | 421.302                                  | 471.858                                  |
| 14    | Hovedvejen 158, 2. 16. | 76                        | 66.532,83          | 415.830                                  | 465.730                                  |
| 15    | Hovedvejen 158, 3. 17. | 77                        | 67.408,26          | 421.302                                  | 471.858                                  |
| 16    | Hovedvejen 158, 3. 18. | 77                        | 67.408,26          | 421.302                                  | 471.858                                  |
| 18    | Hovedvejen 158, 3. 20. | 77                        | 67.408,26          | 421.302                                  | 471.858                                  |
| 19    | Hovedvejen 158, 3. 21. | 124                       | 108.553,57         | 678.460                                  | 759.875                                  |
| 20    | Hovedvejen 158, 3. 22. | 77                        | 67.408,26          | 421.302                                  | 471.858                                  |
| 22    | Hovedvejen 158, 4. 24. | 66                        | 57.778,51          | 361.116                                  | 404.450                                  |
| 23    | Hovedvejen 158, 4. 25. | 67                        | 58.653,94          | 366.587                                  | 410.578                                  |
| 24    | Hovedvejen 158, 4. 26. | 67                        | 58.653,94          | 366.587                                  | 410.578                                  |
| 25    | Hovedvejen 158, 4. 27. | 67                        | 58.653,94          | 366.587                                  | 410.578                                  |
| I alt |                        | 2.143                     | 2.491.479          | 15.571.744                               | 17.440.353                               |

### De seneste års andelsværdier:

|      |        |
|------|--------|
| 2004 | 2,7009 |
| 2005 | 3,0981 |
| 2006 | 4,6491 |
| 2007 | 7,2773 |
| 2008 | 5,9959 |
| 2009 | 6,2500 |

### Note 9 - Eventualforpligtelse:

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

Pr. statusdagen har foreningen 10 usolgte lejemaal og den erhvervmæssige virksomhed består hermed fortsat.