



Nielsen & Christensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

**Andelsboligforeningen
Zenithgården**

Årsregnskab for 2010/11

Budget for 2011/12

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

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

	Side
Administrators og bestyrelsens påtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2
Anvendt regnskabspraksis	3
Resultatopgørelse	4
Balance	5 - 6
Noter	7 - 10
Nøgletal	11
Budget for 2011/12	12

Administrators og bestyrelsens påtegning

Administrators påtegning:

Årsregnskabet for 2010/11 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. november 2011

B & T Administration A/S

Bestyrelsens påtegning:

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsregnskabet for 2010/11 for Andelsboligforeningen Zenithgården.

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

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. november 2011

Michael B. Pedersen

Henrik Holst Rasmussen
(formand)

Henrik Christensen

Kim Overgaard

Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Zenithgården.

Påtegning på årsregnskab

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Zenithgården for regnskabsåret 1. oktober 2010 - 30. september 2011, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges, i det væsentligste, efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. De anførte budgettal og nøgletal 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 samt foreningens vedtægter. 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 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 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 2011 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2010 - 30. september 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

København, den 20. december 2011

Nielsen & Christensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Henrik Hougaard

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for 2010/11 er, i det væsentligste, aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder samt 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. Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender er optaget til nominal 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.

Hensatte forpligtelser:

Der hensættes i henhold til generalforsamlingsbeslutning til værdiregulering af foreningens ejendom og større vedligeholdelse. Hensættelserne er opført under hensatte forpligtelse i balancen.

Prioritetsgæld:

Prioritetsgæld er optaget til kursværdi på balancedagen.

Tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan:

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

Skatter:

Andelsboligforeningen er skattepligtig af den del af overskuddet, der kan henføres til de udlejede boliger. Skatten udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse for perioden 1. oktober - 30. september

Note	2010/11 Budget		2010/11 Regnskab	2009/10 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	702.000	Andele, beboelse	701.949	689.538
	953.000	Andele, erhverv	953.187	963.333
	200.000	Leje, beboelse	182.880	186.150
	560.000	Leje, erhverv incl. antenne	563.724	676.391
	5.000	Renteindtæger	2.167	5.744
	0	Varme, fraflyttere	0	1.384
	0	Gebyrer	1.313	1.246
	0	Leje antenne plads, tidligere år	213.883	0
	<u>2.420.000</u>	Indtægter i alt	<u>2.619.103</u>	<u>2.523.786</u>
		UDGIFTER:		
	1.075.000	Prioritetsrenter	1.058.926	1.082.127
	450.000	Ejendomsskat og dagrenovation	432.595	424.797
	65.000	Vandforbrug	62.648	60.727
	44.000	Forsikringer	44.327	42.426
	75.000	Elektricitet	72.394	73.114
	13.000	Abonnementer, Falck og G4S	12.415	11.761
1	160.000	Renholdelse	178.720	162.992
2	250.000	Reparation og vedligeholdelse	396.290	279.257
	6.500	Indvendig vedligeholdelse	6.194	6.080
	62.000	Administrationshonorar	62.000	51.000
	16.500	Revision og regnskabsudarbejdelse	16.500	16.000
3	30.000	Andre honorarer	90.802	31.561
	5.000	Kontorhold, porto og gebyrer	2.127	4.237
	50.000	Bestyrelshonorar	50.000	50.000
	4.000	Møde- og foreningsomkostninger	3.253	3.379
	4.000	Kontingent ABF	3.435	3.273
	0	Rest skat tidligere år	0	2.770
	<u>2.310.000</u>	Udgifter i alt	<u>2.492.626</u>	<u>2.305.501</u>
	<u>110.000</u>	Driftsresultat	<u>126.477</u>	<u>218.285</u>
		Resultatdisponering		
	220.000	Afdrag på prioritetsgæld	225.175	213.407
	<u>-110.000</u>	Overført resultat	<u>-98.698</u>	<u>4.878</u>
	<u>110.000</u>	Disponeret i alt	<u>126.477</u>	<u>218.285</u>

Balance pr. 30. september

<u>Note</u>	Aktiver	
	2011 kr.	2010 kr.
	Ejendommens værdikonto:	
		Saldo pr. 1. oktober
	39.880.000	40.185.000
*)		Nedskrivning til valuarvurdering
	-880.000	-305.000
	<u>39.000.000</u>	<u>39.880.000</u>
	Ejendommens værdi	
	(Offentlig vurdering pr. 1/10 2010, kr. 36.500.000)	
	<u>39.000.000</u>	<u>39.880.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	
		Forsikrings sag
	0	776
		Udlæg vurdering af andele til salg
	13.725	0
		Forudbetalte omkostninger
	151.717	131.130
	<u>165.442</u>	<u>131.906</u>
	Tilgodehavender	
		Amagerbanken
	22.816	582.937
		Amagerbanken
	4.519	4.519
		Nordea Bank
	446	446
	<u>27.781</u>	<u>587.902</u>
	Likvide beholdninger	
	Omsætningsaktiver i alt	
	<u>193.223</u>	<u>719.808</u>
	Aktiver i alt	
	<u><u>39.193.223</u></u>	<u><u>40.599.808</u></u>

- *) Ejendommen er optaget til valuarvurdering foretaget den 8. oktober 2011 af statsautoriseret ejendomsmægler og valuar MDE, Erik Wiborg, Wiborg & Partnere. Afkastningsgrad 2,88%

Balance pr. 30. september

		Passiver			
Note		2011 kr.	2010 kr.		
4	Egenkapital før hensættelser	17.440.353	17.440.353		
	Forslået nedskrivning	102.168	1.584.017		
		102.168	1.584.017		
	Egenkapital incl. hensættelser	17.542.521	19.024.370		
	Prioritetsgæld:	Afdrag	Restgæld 30/9 2011	Kursværdi 30/9 2011	Kursværdi 30/9 2010
*)	Nordea Kredit, 5,0764%	30.449	1.565.581	1.623.296	1.608.590
**)	Nordea Kredit, 4 %	0	10.085.000	10.480.836	10.085.000
*)	Nordea Kredit, 5,4551%	194.726	8.468.355	9.128.510	9.035.901
		<u>225.175</u>	<u>20.118.936</u>	21.232.642	20.729.491
*)	Ovennævnte lån er fastforrentede kontantlån				
**)	Ovennævnte lån er et fastforrentet obligationslån				
	Deposita, lejere		290.726	351.438	
	Deposita, andre		0	14.070	
	Indvendig vedligeholdelse		45.819	39.625	
	Forudbetalt boligafgift		0	13.959	
	Varmeregnskab 2011:				
	Indgået a conto bidrag		189.150		
	Afholdte udgifter		<u>-177.838</u>	11.312	61.610
	Uafregnede handler		0	295.500	
	Skyldige omkostninger		70.203	69.745	
	Gældsforpligtelser i alt		21.650.702	21.575.438	
	Passiver i alt		<u>39.193.223</u>	<u>40.599.808</u>	
5	Panthæftelse				
6	Garantiforpligtelse				
7	Forsikringsforhold				
8	Andelskroneberegning				
9	Eventualforpligtelse				
10	Nøgletal				

Noter

	kr.
Note 1 - Renholdelse og vicevært:	
Ejendomsservice	126.744
Hovedrengøring af trappe	6.875
Vinduespolering	2.630
Snerydning og saltning	42.471
	178.720
 Note 2 - Reparation og vedligeholdelse:	
VVS, udskiftning af ventilationshætte, blandingsbatterier m.v.	61.702
VVS, svejsning af rør i fyrkælder	37.897
VVS, udskiftning af boksventilator	60.357
Murer, reparation af kældertrappe og ved dæksel	38.635
Tømrer, reparation og justering af døre	6.023
Elektriker, efterset udendørslys	2.094
Vaskerianlæg, reparation af vaskemaskine	2.183
Varmeanlæg, Guldager service, udskiftet ventiler og pumpe m.v.	56.163
Varmeanlæg, udskiftet styringsanlæg	67.500
Låsesmed, udskiftning af låse, dørgreb m.v.	7.585
Elevator, abonnement, telefon og fangprøve	29.280
Rullegitter til erhvervslejer	25.000
Materialer og småanskaffelser, inkl. reparation af maskine	1.871
	396.290
 Note 3 - Andre honorarer:	
Varmeregnskabshonorar	14.173
Landinspektør, afmærkning af skel	8.192
Valuarvurdering	15.625
Annoncering vedr. erhvervslejemål	52.812
	90.802
 Note 4 - Egenkapital:	
Andelsindskud:	
Saldo 1. oktober 2010	2.491.479
	2.491.479
 Ejendommens opskrivningsfond:	
Saldo 1. oktober 2010	15.923.686
Nedskrivning til valuarvurdering	-880.000
	15.043.686

Noter

	kr.
Note 4 - Egenkapital: (fortsat)	
Kursreguleringsfond:	
Saldo 1. oktober 2010	-385.380
Årets kursregulering	-728.326
	-1.113.706
Tab- og vindingskonto:	
Saldo 1. oktober 2010	994.585
Årets afdrag prioritetsgæld	225.175
Overført resultat	-98.698
Hensættelse til værdiregulering (forslået nedskrivning)	-102.168
	1.018.894
Egenkapital i alt	17.440.353

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 5 andelshavere for i alt nominelt kr. 486.368.

Note 7 - Forsikringsforhold:

For regnskabsåret er foreningens ejendom forsikret i Tryg Forsikring. Der henvises til forsikringsoversigten hos administrator.

Foreningen har tegnet bestyrelsesansvarsforsikring.

Note 8 - Beregning af andelsværdi:

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

Egenkapital før hensættelser ifølge balancen		17.440.353
Andelsindskud		2.491.479
Andelskronens værdi	$\frac{17.440.353}{2.491.479} =$	7,00

Andelskronens værdi pr. 30. september 2010, opgjort i henhold til litra b, blev på generalforsamlingen fastsat til 7,00.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 30. september 2011, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes uændret til 7,00.

Noter

Note 8 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

kr.

Andelskronens værdi pr. 30. september 2011, opgjort i henhold til litra b, kan maksimalt fastsættes til 7,04.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 7,00:

Nr.	Adresse	Areal i m ²	Andels- indskud	Andelsværdi 30/9 2010 iht. litra b	Andelsværdi 30/9 2011 iht. litra b
1	Hovedvejen 158, st. 1.	157	240.743,80	1.685.207	1.685.207
2	Hovedvejen 158, st. 2.	548	839.539,30	5.876.775	5.876.775
3	Hovedvejen 158, 1. 3.	77	118.183,32	827.283	827.283
4	Hovedvejen 158, 1. 4.	154	236.366,64	1.654.566	1.654.566
9	Hovedvejen 158, 2. 11.	77	67.408,26	471.858	471.858
10	Hovedvejen 158, 2. 12.	77	67.408,26	471.858	471.858
11	Hovedvejen 158, 2. 13.	77	67.408,26	471.858	471.858
12	Hovedvejen 158, 2. 14.	124	108.553,57	759.875	759.875
13	Hovedvejen 158, 2. 15.	77	67.408,26	471.858	471.858
14	Hovedvejen 158, 2. 16.	76	66.532,83	465.730	465.730
15	Hovedvejen 158, 3. 17.	77	67.408,26	471.858	471.858
16	Hovedvejen 158, 3. 18.	77	67.408,26	471.858	471.858
18	Hovedvejen 158, 3. 20.	77	67.408,26	471.858	471.858
19	Hovedvejen 158, 3. 21.	124	108.553,57	759.875	759.875
20	Hovedvejen 158, 3. 22.	77	67.408,26	471.858	471.858
22	Hovedvejen 158, 4. 24.	66	57.778,51	404.450	404.450
23	Hovedvejen 158, 4. 25.	67	58.653,94	410.578	410.578
24	Hovedvejen 158, 4. 26.	67	58.653,94	410.578	410.578
25	Hovedvejen 158, 4. 27.	67	58.653,94	410.578	410.578
I alt		<u>2.143</u>	<u>2.491.479</u>	<u>17.440.353</u>	<u>17.440.353</u>

De seneste års andelsværdier:

2004	2,7009
2005	3,0981
2006	4,6491
2007	7,2773
2008	5,9959
2009	6,2500
2010	7,0000

Noter

kr.

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.

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.

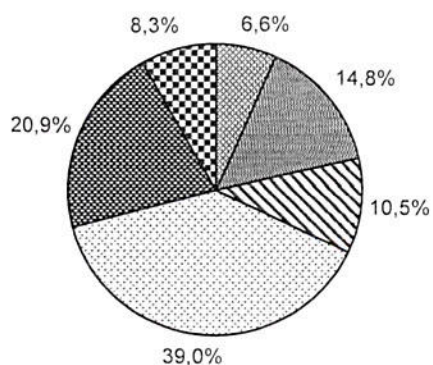
---ooOoo---

Noter

Note 10 - Nøgletal:

	Antal:	Areal:
Andele, beboelse	15	1.207
Andele, erhverv	4	936
Leje, beboelse	4	309
Leje, erhverv	6	993
	<u>29</u>	<u>3.445</u>
	<u>2010/11</u>	<u>2009/10</u>
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter	27	27
Offentlig vurdering, kr. pr. m ² andel	30.240	33.140
Offentlig vurdering, kr. pr. m ² total	10.595	11.611
Valuarvurdering, kr. pr. m ² andel	32.312	33.041
Valuarvurdering, kr. pr. m ² total	11.321	11.576
Andel i gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver pr. m ²	17.778	17.279
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andel	582	571
Erhvervsafgift pr. m ² erhvervsandel	1.018	1.029
Boliglejeindtægt pr. m ² udlejet	152	154
Erhvervslejeindtægt pr. m ² udlejet erhverv	568	681
Fordeling af omkostninger mv. i %:		
Renholdelse	6,58	6,47
Vedligeholdelse	14,81	11,33
Administration m.v.	10,48	8,48
Prioritetsrenter	38,96	42,96
Skatter, afgifter, vand og el	20,89	22,29
Prioritetsafdrag	8,29	8,47
Udgifter i alt:	<u>100,00</u>	<u>100,00</u>

	Renholdelse
	Vedligeholdelse
	Administration m.v.
	Prioritetsrenter
	Skatter, afgifter, vand og el
	Prioritetsafdrag



Budget for 2011/12

	Regnskab 2010/11	Budget 2011/12
INDTÆGTER:		
Andele, beboelse	701.949	722.000
Andele, erhverv	953.187	980.500
Leje, beboelse	182.880	186.000
Leje, erhverv incl. antenne	563.724	630.000
Renteindtæger	2.167	2.000
Gebyrer	1.313	0
Leje antenne plads, tidligere år	213.883	0
Indtægter i alt	2.619.103	2.520.500
UDGIFTER:		
Prioritetsrenter	1.058.926	989.000
Ejendomsskat og dagrenovation	432.595	435.000
Vandforbrug	62.648	65.000
Forsikringer	44.327	50.000
Elektricitet	72.394	75.000
Abonnementer, Falck og G4S	12.415	13.000
Renholdelse	178.720	180.000
Reparation og vedligeholdelse	396.290	250.000
Indvendig vedligeholdelse	6.194	6.500
Administrationshonorar	62.000	64.500
Revision og regnskabsudarbejdelse	16.500	16.800
Andre honorarer	90.802	30.000
Kontorhold, porto og gebyrer	2.127	5.000
Bestyrelseshonorar	50.000	50.000
Møde- og foreningsomkostninger	3.253	4.000
Kontingent ABF	3.435	4.000
Udgifter i alt	2.492.626	2.237.800
Budgetteret driftsresultat	126.477	282.700
Resultatdisponering		
Afdrag på prioritetsgæld	225.175	191.500
Overført resultat	-98.698	91.200
Disponeret i alt	126.477	282.700

Budgetforudsætninger:

Der er indregnet stigning på 2,89% i bolig- og erhversafgiften pr. 1/10-11.

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

I ovenstående budget er der indregnet prioritetsrenter og afdrag ved omlægning af lån pr. 30/12-11.

Der er ikke taget højde for eventuelle større vedligeholdelsesarbejder, udover hvad der var kendt ved regnskabsafslutning pr. 30. september 2011.