



Nielsen & Christensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

**Andelsboligforeningen
Zenithgården**

Årsregnskab for 2011/12

Budget for 2012/13

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 - 11
Nøgletal	12
Budget for 2012/13	13

Administrators og bestyrelsens påtegning

Administrators påtegning:

Årsrapporten for 2011/12 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. januar 2013

B & T Administration A/S

Bestyrelsens påtegning:

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsregnskabet for 2011/12 for Andelsboligforeningen Zenithgården.

Årsrapporten er 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 10. januar 2013

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 2011 - 30. september 2012, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. De anførte budgettal og nøgletal er ikke omfattet af vor revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

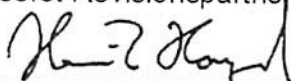
Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

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 2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

København, den 10. januar 2013
Nielsen & Christensen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Henrik Hougaard
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for 2011/12 er 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 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.

Reserver:

Der reserveres i henhold til generalforsamlingsbeslutning til værdiregulering af foreningens ejendom og større vedligeholdelse. Reserverne er opført under passiver i balancen.

Prioritetsgæld:

Prioritetsgæld er optaget til kursværdi på balancedagen.

Skatter:

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

Tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan:

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

Resultatopgørelse for perioden
1. oktober - 30. september

Note	2011/12 Budget (ej revideret)		2011/12 Regnskab	2010/11 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	722.000	Andele, beboelse	722.316	701.949
	980.500	Andele, erhverv	980.760	953.187
	186.000	Leje, beboelse	185.723	182.880
	630.000	Leje, erhverv incl. antenne	598.645	563.724
	2.000	Renteindtæger	932	2.167
	0	Gebyrer	0	1.313
	0	Leje antenne plads, tidligere år	0	213.883
	<u>2.520.500</u>	Indtægter i alt	<u>2.488.376</u>	<u>2.619.103</u>
		UDGIFTER:		
	989.000	Prioritetsrenter	988.565	1.058.926
	435.000	Ejendomsskat og dagrenovation	439.239	432.595
	65.000	Vandforbrug	48.735	62.648
	50.000	Forsikringer	56.602	44.327
	75.000	Elektricitet	73.335	72.394
	13.000	Abonnementer, Falck og G4S	12.947	12.415
1	180.000	Renholdelse	156.564	178.720
2	250.000	Reparation og vedligeholdelse	187.077	396.290
	6.500	Indvendig vedligeholdelse	6.346	6.194
	64.500	Administrationshonorar	64.500	62.000
	16.800	Revision og regnskabsudarbejdelse	16.800	16.500
3	30.000	Andre honorarer	36.527	90.802
	5.000	Kontorhold, porto og gebyrer	2.499	2.127
	50.000	Bestyrelseshonorar	50.000	50.000
	4.000	Møde- og foreningsomkostninger	459	3.253
	4.000	Kontingent ABF	3.471	3.435
	0	Tab boliglejere	17.191	0
	<u>2.237.800</u>	Udgifter i alt	<u>2.160.857</u>	<u>2.492.626</u>
	<u>282.700</u>	Driftsresultat	<u>327.519</u>	<u>126.477</u>
		Resultatdisponering		
	191.500	Afdrag på prioritetsgæld	187.725	225.175
	91.200	Overført resultat	139.794	-98.698
	<u>282.700</u>	Disponeret i alt	<u>327.519</u>	<u>126.477</u>

Balance pr. 30. september

		Aktiver	
<u>Note</u>		2012 kr.	2011 kr.
	Ejendommens værdikonto:		
	Saldo pr. 1. oktober	39.000.000	39.880.000
	Nedskrivning til valuarvurdering	0	-880.000
4	Ejendommens værdi	<u>39.000.000</u>	<u>39.000.000</u>
	(Offentlig vurdering pr. 1/10 2011, kr. 36.500.000)		
	Anlægsaktiver i alt	<u>39.000.000</u>	<u>39.000.000</u>
	Udlæg vurdering af andele til salg	4.725	13.725
	Forudbetalte omkostninger	<u>168.973</u>	<u>151.717</u>
	Tilgodehavender	<u>173.698</u>	<u>165.442</u>
	BankNordik driftskonto	178.155	22.816
	BankNordik bestyrelseskonto	1.573	4.519
	Nordea Bank	<u>1.388</u>	<u>446</u>
	Likvide beholdninger	<u>181.116</u>	<u>27.781</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>354.814</u>	<u>193.223</u>
	Aktiver i alt	<u><u>39.354.814</u></u>	<u><u>39.193.223</u></u>

Balance pr. 30. september

		Passiver	
Note		2012 kr.	2011 kr.
5	Egenkapital før reserver	<u>17.440.353</u>	<u>17.440.353</u>
	Reserveret til værdiregulering (foreslået nedskrivning)	<u>751.676</u>	<u>102.168</u>
		<u>751.676</u>	<u>102.168</u>
	Egenkapital incl. reserver	<u>18.192.029</u>	<u>17.542.521</u>
6	Prioritetsgæld, kursværdi	20.723.869	21.232.642
	Deposita, lejere	245.877	290.726
	Indvendig vedligeholdelse	52.165	45.819
	Forudbetalt boligafgift	30.506	0
	Varmeregnskab 2012:		
	Indgået a conto bidrag	188.340	
	Afholdte udgifter	<u>-153.786</u>	11.312
	Skyldige omkostninger	<u>75.814</u>	<u>70.203</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>21.162.785</u>	<u>21.650.702</u>
	Passiver i alt	<u><u>39.354.814</u></u>	<u><u>39.193.223</u></u>
7	Sikkerhedsstillelse og panthæftelser		
8	Garantiforpligtelse		
9	Forsikringsforhold		
10	Andelskroneberegning		
11	Eventualforpligtelse		

Noter

	2011/12	2010/11
	kr.	kr.
Note 1 - Renholdelse og vicevært:		
Ejendomsservice	129.572	126.744
Hovedrengøring af trappe	0	6.875
Vinduespolering	2.486	2.630
Snerydning og saltning	24.506	42.471
	<u>156.564</u>	<u>178.720</u>
Note 2 - Reparation og vedligeholdelse:		
VVS, gennemgang af rør, blandingsbatterier m.v.	13.090	61.702
VVS, svejsning af rør i fyrkælder	0	37.897
VVS, udskiftning af boksventilator	0	60.357
Malerarbejde	2.500	0
Murer, reparation af kældertrappe og ved dæksel	0	38.635
Murer/vvs, reparation efter vandskade	15.394	0
Tømmer, reparation af gelænder og justering af døre	5.040	6.023
Elektriker,	54.675	2.094
Vaskerianlæg, reparation af tørretumbler	2.270	2.183
Varmeanlæg, Guldager service, skiftet ventiler	20.689	56.163
Varmeanlæg, udskiftet styringsanlæg	0	67.500
Ventilationsanlæg, service	16.081	0
Låsesmed, reparation af dør efter indbrud	5.154	7.585
Elevator, abonnement, telefon og reparation	37.551	29.280
Rullegitter til erhvervslejer	0	25.000
Vedligeholdelse og rengøring i lejemål	13.123	0
Materialer og småanskaffelser	1.510	1.871
	<u>187.077</u>	<u>396.290</u>
Note 3 - Andre honorarer:		
Varmeregnskabshonorar	15.063	14.173
Landinspektør, afmærkning af skel	0	8.192
Valuarvurdering	16.438	15.625
Vurdering af andel	4.725	0
Annoncering	301	52.812
	<u>36.527</u>	<u>90.802</u>

Note 4 - Note til ejendommen:

Ejendommen er optaget til valuarvurdering foretaget den 4. oktober 2012 af statsautoriseret ejendomsmægler og valuar MDE, Erik Wiborg, Wiborg & Partnere.

Ejendommens værdi er i valuarvurdering beregnet ved en afkastgrad på 2,88% og herved er ejendommens værdi bestemt på baggrund af skøn for udviklingen i renteniveau og samfundets konjunkturer. Værdien af ejendommen påvirkes derfor af renteniveauet og fastsættes afkastgraden i stedet til henholdsvis 2,38% eller 3,38% vil værdien af ejendommen i stedet udgøre kr. 47.200.000 eller kr. 33.200.000.

Noter

	kr.
Note 5 - Egenkapital:	
Andelsindskud:	
Saldo 1. oktober 2011	2.491.479
	2.491.479
 Ejendommens opskrivningsfond:	
Saldo 1. oktober 2011	15.043.686
	15.043.686
 Kursreguleringsfond:	
Saldo 1. oktober 2011	-1.113.706
Årets kursregulering	701.320
	-412.386
 Tab- og vindingskonto:	
Saldo 1. oktober 2011	1.018.894
Kurstab omprioritering	-358.554
Omkostninger omprioritering	-20.777
Årets afdrag prioritetsgæld	187.725
Overført resultat	139.794
Regulering af reserve til værdiregulering (forslået nedskrivning)	-649.508
	317.574
 Egenkapital i alt	17.440.353

Note 6 - Prioritetsgæld:

	Afdrag	Indfriet	Restgæld 30/9 2012	Kursværdi 30/9 2012
Nordea Kredit, 5,0764%	7.855	1.557.726	0	0
Nordea Kredit, 5,4551%	50.353	8.418.002	0	0
*) Nordea - 2013 - 4 %	0	0	10.085.000	10.085.000
	58.208	9.975.728	10.085.000	10.085.000
Nyt lån				
***) Nordea - 2042 - 4,3366%	129.517	0	10.226.483	10.638.869
	187.725	9.975.728	20.311.483	20.723.869

*) Fastforrentet obligationslån

***) Fastforrentede kontantlån

Noter

kr.

Note 7 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelser:

Der er ikke tingslyst panthæftelser udover sædvanlig pant for prioritetsgælden.

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

Note 8 - Garantiforpligtelse:

Foreningen har garanteret for indskudslån til 1 andelshaver, rest pr. 31/12 2012 kr. 95.527.

Note 9 - Forsikringsforhold:

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

Foreningen har tegnet bestyrelsesansvarsforsikring.

Note 10 - Beregning af andelsværdi:

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

Egenkapital før reserver ifølge balancen		<u>17.440.353</u>	
Andelsindskud		<u>2.491.479</u>	
Andelskronens værdi	$\frac{17.440.353}{2.491.479} =$		<u>7,00</u>

Andelskronens værdi pr. 30. september 2011, opgjort i henhold til litra b, blev på generalforsamlingen fastsat til 7,00.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 30. september 2012, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes til 7,00.

Andelskronens værdi pr. 30. september 2012, opgjort i henhold til litra b, kan maksimalt fastsættes til 7,30.

---ooOoo---

Noter

Note 10 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

kr.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 7,00:

Nr.	Adresse	Areal i m ²	Andels- indskud	Andelsværdi 30/9 2011 iht. litra b	Andelsværdi 30/9 2012 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
2011	7,0000
2012	7,0000

Noter

Note 11 - 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.

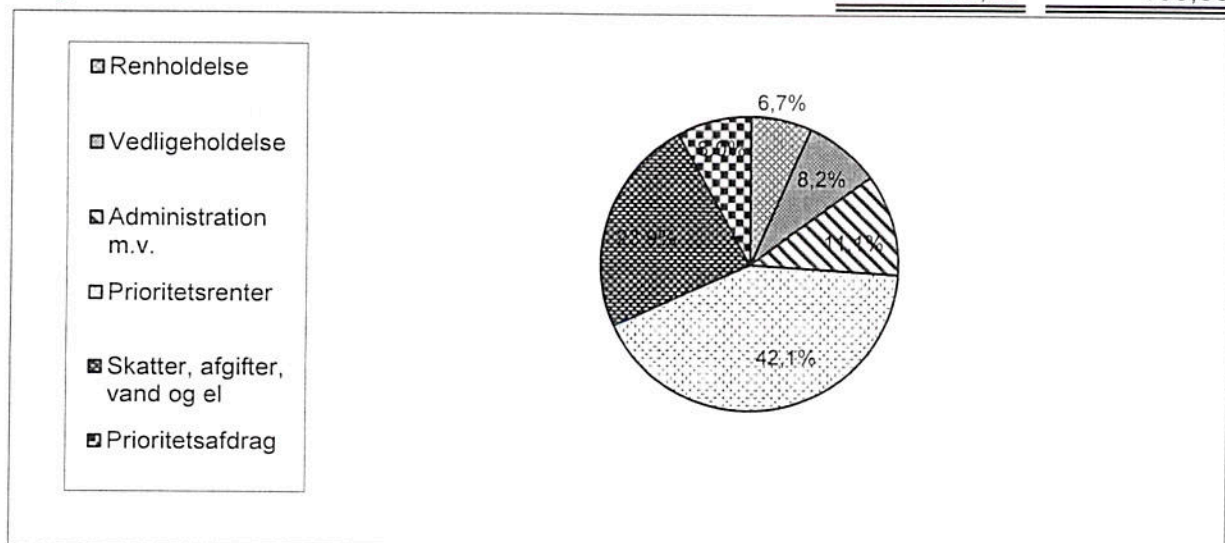
Der er p. t. ikke beregnet eller hensat en eventuel skat af solgte lejemål siden 18. maj 1994 /usolgte lejemål, idet foreningen ikke påregner ophørsbeskatning (ej sælger sidste lejemål); dersom den eventuelle skat alligevel skulle blive aktuel (sidste lejemål sælges), vil dette påvirke foreningens egenkapital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

---ooOoo---

Noter

Nøgletal: (ej revideret)

	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>2011/12</u>	<u>2010/11</u>
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter	68	63
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andel	598	582
Erhvervsafgift pr. m ² erhvervsandel	1.048	1.018
Boliglejeindtægt pr. m ² udlejet	601	592
Erhvervslejeindtægt pr. m ² udlejet erhverv	603	568
Offentlig vurdering, kr. pr. m ² andel	17.032	17.032
Offentlig vurdering, kr. pr. m ² total	10.595	10.595
Valuarvurdering, kr. pr. m ² andel	18.199	18.199
Valuarvurdering, kr. pr. m ² total	11.321	11.321
Andelsværdi i gennemsnit, kr. pr. m ² andel	8.138	8.138
Reserver udenfor andelsværdiberegning, kr. pr. m ² andel	351	48
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver pr. m ² andel	9.710	10.013
Fordeling af omkostninger mv. i %:		
Renholdelse	6,67	6,58
Vedligeholdelse	8,24	14,81
Administration m.v.	11,11	10,48
Prioritetsrenter	42,09	38,96
Skatter, afgifter, vand og el	23,90	20,89
Prioritetsafdrag	7,99	8,29
Udgifter i alt:	<u>100,00</u>	<u>100,00</u>



Budget for 2012/13

	Regnskab 2011/12	Budget 2012/13 (ej revideret)
INDTÆGTER:		
Andele, beboelse	722.316	734.000
Andele, erhverv	980.760	996.000
Leje, beboelse	185.723	105.000
Leje, erhverv incl. antenne	598.645	610.000
Renteindtæger	932	1.000
Indtægter i alt	2.488.376	2.446.000
UDGIFTER:		
Prioritetsrenter	988.565	819.000
Ejendomsskat og dagrenovation	439.239	441.000
Vandforbrug	48.735	50.000
Forsikringer	56.602	57.000
Elektricitet	73.335	75.000
Abonnementer, Falck og G4S	12.947	13.500
Renholdelse	156.564	170.000
Reparation og vedligeholdelse	187.077	250.000
Indvendig vedligeholdelse	6.346	6.500
Administrationshonorar	64.500	65.500
Revision og regnskabsudarbejdelse	16.800	17.000
Andre honorarer	36.527	30.000
Kontorhold, porto og gebyrer	2.499	5.000
Bestyrelseshonorar	50.000	50.000
Møde- og foreningsomkostninger	459	4.000
Kontingent ABF	3.471	4.000
Tab boliglejere	17.191	0
Udgifter i alt	2.160.857	2.057.500
Budgetteret driftsresultat	327.519	388.500
Resultatdisponering		
Afdrag på prioritetsgæld	187.725	218.000
Overført resultat	139.794	170.500
Disponeret i alt	327.519	388.500

Budgetforudsætninger:

Der er indregnet stigning på bolig- og erhversafgiften pr. 1/10 jf. vedtægternes §8 stk. 2.

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. 31/12-12.

Der er ikke taget højde for eventuelle større vedligeholdelsesarbejder, udover hvad der var kendt ved regnskabsafslutning pr. 30. september 2012.