



Nielsen & Christensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Andelsboligforeningen Zenithgården

Arsrapport for 2012/13

Budget for 2013/14

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

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

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 2013/14	13

Administrators og bestyrelsens påtegning

Administrators påtegning:

Årsrapporten for 2012/13 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12. december 2013
 ISLETT-AYER
 ADMINISTRATIONSCHEF
 B&T ADMINISTRATIONS AKTIESELSKAB
 H. C. ANDERSENS BOULEVARD 51
 1553 KØBENHAVN V
 TLF. 33 12 33 00

B & T Administration A/S

Bestyrelsens påtegning:

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsregnskabet for 2012/13 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 12. december 2013



 Kim Overgaard



 Henrik Holst Rasmussen
 (formand)



 Henrik Christensen

Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Zenithgården.

Påtegning på årsregnskab

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Zenithgården for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. De anførte budgettal 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 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. Formålet hermed er at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af 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 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

København, den 12. december 2013

Nielsen & Christensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Søren K. Bünger

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for 2012/13 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 indregnet til valuarvurdering. Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender er indregnet 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 indregnet 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	2012/13 Budget (ej revideret)		2012/13 Regnskab	2011/12 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	734.000	Andele, beboelse	733.593	722.316
	996.000	Andele, erhverv	996.073	980.760
	195.000	Leje, beboelse	186.328	185.723
	560.000	Leje, erhverv	553.850	573.601
	50.000	Leje, erhverv antenne	46.012	25.044
	1.000	Renteindtæger	383	932
	0	Øvrige indtægter	2.520	0
	<u>2.536.000</u>	Indtægter i alt	<u>2.518.759</u>	<u>2.488.376</u>
		UDGIFTER:		
	819.000	Prioritetsrenter	819.299	988.565
	441.000	Ejendomsskat og dagrenovation	434.412	439.239
	50.000	Vandforbrug	70.428	48.735
	57.000	Forsikringer	62.807	56.602
	75.000	Elektricitet	77.532	73.335
	13.500	Abonnementer, Falck og G4S	13.542	12.947
1	170.000	Renholdelse	203.675	156.564
2	250.000	Reparation og vedligeholdelse	129.601	187.077
	6.500	Indvendig vedligeholdelse	6.498	6.346
	65.500	Administrationshonorar	65.500	64.500
	17.000	Revision og regnskabsudarbejdelse	17.000	16.800
3	30.000	Andre honorarer	34.420	36.527
	5.000	Kontorhold, porto og gebyrer	2.815	2.499
	50.000	Bestyrelseshonorar	50.000	50.000
	4.000	Møde- og foreningsomkostninger	351	459
	4.000	Kontingent ABF	3.512	3.471
	85.000	Tomgang leje	84.571	17.191
	<u>2.142.500</u>	Udgifter i alt	<u>2.075.963</u>	<u>2.160.857</u>
	<u>393.500</u>	Driftsresultat	<u>442.796</u>	<u>327.519</u>
		Resultatdisponering		
	218.000	Afdrag på prioritetsgæld	178.075	187.725
	<u>175.500</u>	Overført resultat	<u>264.721</u>	<u>139.794</u>
	<u>393.500</u>	Disponeret i alt	<u>442.796</u>	<u>327.519</u>

Balance pr. 30. september

<u>Note</u>	Aktiver	
	2013 kr.	2012 kr.
Ejendommens værdikonto:		
Saldo pr. 1. oktober	39.000.000	39.000.000
Opskrivning til valuarvurdering	350.000	0
4 Ejendommens værdi	39.350.000	39.000.000
(Offentlig vurdering pr. 1/10 2012, kr. 36.500.000)		
Anlægsaktiver i alt	39.350.000	39.000.000
Udlæg vurdering af andele til salg	11.825	4.725
Forudbetalte omkostninger	110.740	168.973
Tilgodehavender	122.565	173.698
BankNordik driftskonto	474.980	178.155
BankNordik bestyrelseskonto	2.162	1.573
Nordea Bank	701	1.388
Likvide beholdninger	477.843	181.116
Omsætningsaktiver i alt	600.408	354.814
Aktiver i alt	39.950.408	39.354.814

Balance pr. 30. september

		Passiver	
<u>Note</u>		<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
5	Egenkapital før reserver	<u>17.440.353</u>	<u>17.440.353</u>
	Reserveret til værdiregulering (foreslået nedskrivning)	<u>2.149.657</u>	<u>751.676</u>
		<u>2.149.657</u>	<u>751.676</u>
	Egenkapital incl. reserver	<u>19.590.010</u>	<u>18.192.029</u>
6	Prioritetsgæld, kursværdi	19.998.725	20.723.869
	Deposita, lejere	233.332	245.877
	Indvendig vedligeholdelse	0	52.165
	Forudbetalt boligafgift	34.135	30.506
	Varmeregnskab 2013:		
	Indgået a conto bidrag	191.142	
	Afholdte udgifter	<u>-169.706</u>	34.554
	Skyldige omkostninger	<u>72.770</u>	<u>75.814</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>20.360.398</u>	<u>21.162.785</u>
	Passiver i alt	<u><u>39.950.408</u></u>	<u><u>39.354.814</u></u>
7	Sikkerhedsstillelse og panthæftelser		
8	Garantiforpligtelse		
9	Forsikringsforhold		
10	Andelskroneberegning		
11	Eventualforpligtelse		
12	Nøgletal		

Noter

	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Note 1 - Renholdelse og vicevært:		
Ejendomsservice	131.524	129.572
Snerydning og saltning	70.098	24.506
Vinduespolering	2.053	2.486
	<u>203.675</u>	<u>156.564</u>
 Note 2 - Reparation og vedligeholdelse:		
Elektriker	0	54.675
Elevator, abonnement, telefon og reparation	49.079	37.551
Kloak, udboring af afløb	737	0
Låsesmed, køb af nøgler	1.044	5.154
Malerarbejde	0	2.500
Materialer og småanskaffelser, inkl. skilte	10.318	1.510
Murer, reparation af lyskasser	4.634	0
Murer/vvs, reparation efter vandskade	0	15.394
Tømrer, tætning og justering af døre	10.986	5.040
Varmeanlæg, Guldager service og reparation af anlæg	20.891	20.689
Vaskerianlæg, rensning af tørretumbler	2.446	2.270
Vedligeholdelse i lejemål	2.832	13.123
Ventilationsanlæg, service	11.612	16.081
VVS, rensning af faldstamme, udskiftet ventiler m.v.	15.022	13.090
	<u>129.601</u>	<u>187.077</u>
 Note 3 - Andre honorarer:		
Varmeregnskabshonorar	15.170	15.063
Valuarvurdering	16.337	16.438
Vurdering af andel	0	4.725
Annoncering	2.913	301
	<u>34.420</u>	<u>36.527</u>

Note 4 - Note til ejendommen:

Ejendommen er optaget til valuarvurdering foretaget den 31. oktober 2013 af statsautoriseret ejendomsmægler og valuar MDE, Erik Wiborg, Wiborg & Partnere.

Ejendommens værdi er i valuarvurderingen beregnet ved en afkastgrad på 2,69% 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 2,19% eller 3,19% vil værdien af ejendommen i stedet udgøre kr. 48.300.000 eller kr. 33.200.000.

Noter

	kr.
Note 5 - Egenkapital:	
Andelsindskud:	
Saldo 1. oktober 2012	2.491.479
	2.491.479
Ejendommens opskrivningsfond:	
Saldo 1. oktober 2012	15.043.686
Opskrivning til valuarvurdering	350.000
	15.393.686
Kursreguleringsfond:	
Saldo 1. oktober 2012	-412.386
Årets kursregulering	730.069
	317.683
Tab- og vindingskonto:	
Saldo 1. oktober 2012	317.574
Optagelse af prioritetslån, kurstab	-158.938
Optagelse af prioritetslån, omkostninger	-24.609
Indvendig vedligeholdelse udgået lejemål	58.663
Årets afdrag prioritetsgæld	178.075
Overført resultat	264.721
Regulering af reserve til værdiregulering (forslået nedskrivning)	-1.397.981
	-762.495
Egenkapital i alt	17.440.353

Note 6 - Prioritetsgæld:

		Restgæld 30/9 2012	Afdrag	Optaget(+)/ Indfriet (-)	Restgæld 30/9 2013	Kursværdi 30/9 2013
a)	Nordea	10.085.000	0	-10.085.000	0	0
b)	Nordea	10.226.483	178.075	0	10.048.408	10.442.811
c)	Nordea	0	0	10.268.000	10.268.000	9.555.914
		20.311.483	178.075	183.000	20.316.408	19.998.725

- a) Nordea - fastforrentet obligationslån - 2013 - 4%. Indfriet i året
- b) Nordea - fastforrentet kontantlån - 2042 - 4,3366%
- c) Nordea - fastforrentet obligationslån - 2023 - 2% - afdragsfrit indtil 2022. Optaget i året.

Noter

kr.

Note 7 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelser:

Der er ikke tingslyst panthæftelser udover sædvanlig pant for prioritetsgælden.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 39.350.000.

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. 87.351.

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 2012, opgjort i henhold til litra b, blev på generalforsamlingen fastsat til 7,00.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 30. september 2013, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes til 7,00.

Andelskronens værdi pr. 30. september 2013, opgjort i henhold til litra b, kan maksimalt fastsættes til 7,86.

---ooOoo---

Noter

kr.

Note 10 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelenes værdi ved en andelskrone på 7,00:

Nr.	Adresse	Areal i m ²	Andels- indskud	Andelsværdi 30/9 2012 iht. litra b	Andelsværdi 30/9 2013 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 erhvervmæssige 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 erhvervmæssige virksomhed består hermed fortsat.

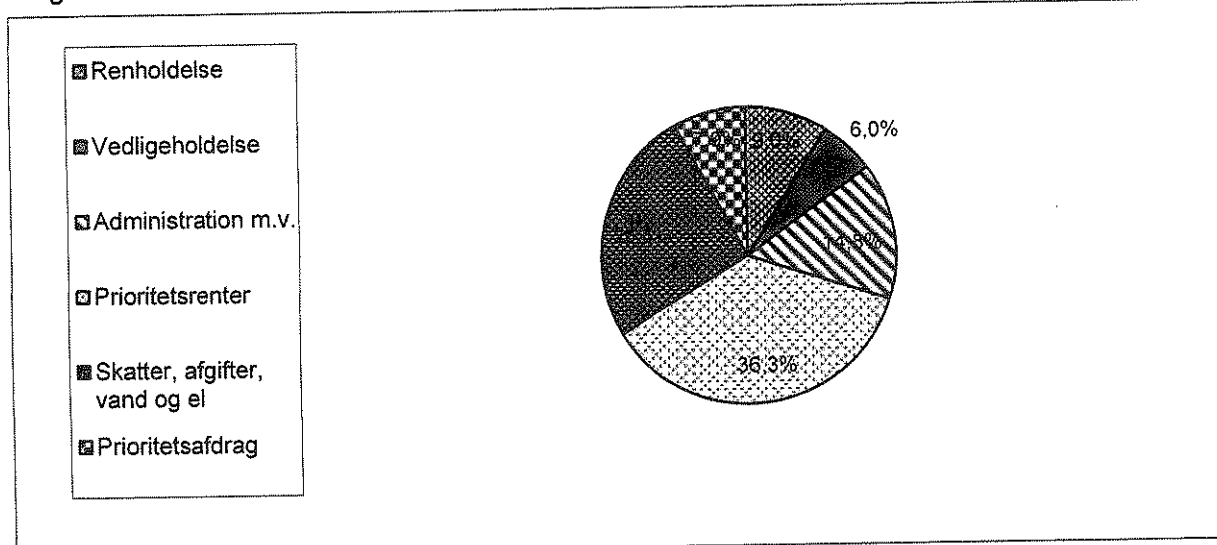
Østre Landsret har ved dom af 22. maj 2008 fastslået, hvordan ejendomsavancen skal beregnes og hvor stor en del af denne, der skal beskattes. Det er herefter muligt at beregne en eventuel skat ved ophør af erhvervmæssig virksomhed.

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.

---ooOoo---

Noter

Note 12 - 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>
	2012/13	2011/12
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter	70	69
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andel	608	598
Erhvervsafgift pr. m ² erhvervsandel	1.064	1.048
Boliglejeindtægt pr. m ² udlejet	603	601
Erhvervslejeindtægt pr. m ² udlejet erhverv	558	578
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	18.362	18.199
Valuarvurdering, kr. pr. m ² total	11.422	11.321
Andelsværdi i gennemsnit, kr. pr. m ² andel	8.138	8.138
Reserver udenfor andelsværdiberegning, kr. pr. m ² andel	1.003	351
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver pr. m ² andel	9.221	9.710
Fordeling af omkostninger mv. i %:		
Renholdelse	9,04	6,67
Vedligeholdelse	6,04	8,24
Administration m.v.	14,84	11,11
Prioritetsrenter	36,35	42,09
Skatter, afgifter, vand og el	25,84	23,90
Prioritetsafdrag	7,90	7,99
Udgifter i alt:	<u>100,00</u>	<u>100,00</u>



Budget for 2013/14

	Regnskab 2012/13	Budget 2013/14 (ej revideret)
INDTÆGTER:		
Andele, beboelse	733.593	745.000
Andele, erhverv	996.073	1.012.000
Leje, beboelse	186.328	91.000
Leje, erhverv	553.850	538.000
Leje, erhverv antenne	46.012	47.000
Renteindtæger	383	0
Øvrige indtægter	2.520	0
Indtægter i alt	2.518.759	2.433.000
UDGIFTER:		
Prioritetsrenter	819.299	760.000
Ejendomsskat og dagrenovation	434.412	436.000
Vandforbrug	70.428	70.000
Forsikringer	62.807	64.000
Elektricitet	77.532	78.000
Abonnementer, Falck og G4S	13.542	14.000
Renholdelse	203.675	200.000
Reparation og vedligeholdelse	129.601	250.000
Indvendig vedligeholdelse	6.498	0
Administrationshonorar	65.500	66.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	17.000	17.300
Andre honorarer	34.420	30.000
Kontorhold, porto og gebyrer	2.815	5.000
Bestyrelseshonorar	50.000	50.000
Møde- og foreningsomkostninger	351	4.000
Kontingent ABF	3.512	4.000
Tomgang leje	84.571	0
Udgifter i alt	2.075.963	2.048.300
Budgetteret driftsresultat	442.796	384.700
Resultatdisponering		
Afdrag på prioritetsgæld	178.075	186.000
Overført resultat	264.721	198.700
Disponeret i alt	442.796	384.700

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%.

Der er ikke taget højde for eventuelle større vedligeholdelsesarbejder, udover hvad der var kendt ved regnskabsafslutning pr. 30. september 2013.