



REVISOR

**Andelsboligforeningen
Zenithgården**

Årsrapport for 2013/14

Budget for 2014/15

Administrator:

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

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4 - 5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Noter	9 - 12
Nøgletal	13 - 15
Budget for 2014/15	16

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening	Andelsboligforeningen Zenithgården Hovedvejen 158 2600 Glostrup
	CVR nr. 27 39 38 37
	Matr. nr.: 6i, Glostrup By
	Hjemsted: Glostrup
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
	Andelshavere: 17 beboelsesandele og 4 erhvervsandele
	Lejere: 2 bolig, 5 erhverv og 1 øvrige lejemål
Bestyrelse	Henrik Christensen (formand) Kim Overgaard Mia Bækgaard Pedersen Ole Hansen
Administrator	B & T Administration A/S H. C. Andersens Boulevard 51, 2. sal 1553 København V Telefon 33 12 30 00
Revision	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg Telefon 39 16 36 36
Bankforbindelser	BankNordik Nordea Bank

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Zenithgården.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014.

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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Administrator:

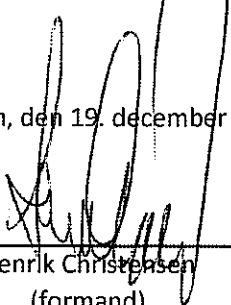
København, den 19. december 2014


B & T Administration A/S

Bestyrelsen:

København, den 19. december 2014


Kim Overgaard


Henrik Christensen
(formand)


Mia Bækgaard Pedersen


Ole Hansen

Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Zenithgården.

Påtegning på årsregnskab

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Zenithgården for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014, 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 udføre 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 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

København, den 19. december 2014
Redmark
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Søren K. Bünger
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Zenithgården er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Formålet er at give de, efter bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

RESULTATOPGØRELSEN:

Indtægter:

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Omkostninger:

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat:

Andelsboligforeningen er skattepligtig af den del af overskuddet, der kan henføres til de udlejede lejligheder og erhverv. Eventuel skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering:

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

BALANCEN:

Materielle anlægsaktiver:

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi.

Installationer tillægges ejendommens værdikonto.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender:

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres eventuelt med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter:

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

Egenkapital:

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Under reserver indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kontant restgæld.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes prioritetsgælden til kursværdi. Ændringer i kursregulering føres direkte på foreningens egenkapital.

Øvrige gældsforpligtelser:

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER:**Andelsværdi:**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 10. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 6.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 19 stk. 1, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Nøgleoplysninger:

De i note 12 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan:

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

Resultatopgørelse for perioden
1. oktober - 30. september

Note	2013/14 Budget (ej revideret)		2013/14 Regnskab	2012/13 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	745.000	Boligafgift, beboelse	784.829	733.593
	1.012.000	Boligafgift, erhverv	1.007.029	996.073
	142.500	Leje, beboelse	146.432	186.328
	575.000	Leje, erhverv	568.226	553.850
	47.000	Leje, antenneplads	47.393	46.012
	0	Renteindtæger	835	383
	0	Øvrige indtægter	500	2.520
	<u>2.521.500</u>	Indtægter i alt	<u>2.555.244</u>	<u>2.518.759</u>
		OMKOSTNINGER:		
	760.000	Prioritetsrenter	759.616	819.299
	436.000	Ejendomsskat og dagrenovation	437.507	434.412
	70.000	Vandforbrug	91.238	70.428
	78.000	Elforbrug	84.128	77.532
	64.000	Forsikringer	64.886	62.807
	14.000	Abonnementer, Falck og G4S	14.644	13.542
1	200.000	Renholdelse	170.172	203.675
2	250.000	Reparation og vedligeholdelse	251.712	129.601
	0	Indvendig vedligeholdelse	0	6.498
	66.000	Administrationshonorar	66.000	65.500
	17.300	Revision og regnskabsudarbejdelse	17.300	17.000
3	30.000	Andre honorarer	57.786	34.420
	5.000	Kontorhold, porto og gebyrer	2.668	2.815
	50.000	Bestyrelseshonorar	50.000	50.000
	4.000	Møde- og foreningsomkostninger	4.419	351
	4.000	Kontingent ABF	3.548	3.512
	51.500	Tomgang boligleje	51.530	75.862
	37.000	Tomgang erhvervsleje	37.132	0
	0	Tomgang varme	3.075	8.709
	0	Selskabsskat	0	0
	<u>2.136.800</u>	Omkostninger i alt	<u>2.167.361</u>	<u>2.075.963</u>
	<u>384.700</u>	Driftsresultat	<u>387.883</u>	<u>442.796</u>
		Resultatdisponering		
	186.000	Afdrag på prioritetsgæld	185.925	178.075
	0	Reserveret til fremtidig vedligeholdelse	2.500.000	0
	<u>198.700</u>	Overført resultat	<u>-2.298.042</u>	<u>264.721</u>
	<u>384.700</u>	Disponeret i alt	<u>387.883</u>	<u>442.796</u>

Balance pr. 30. september

Aktiver		2014	2013
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
	Ejendommens værdikonto:		
	Saldo pr. 1. oktober	39.350.000	39.000.000
	Nyt vaskerianlæg	128.203	0
	Opskrivning til valuarvurdering	4.521.797	350.000
4	Ejendommens værdi	<u>44.000.000</u>	<u>39.350.000</u>
	(Offentlig vurdering pr. 1/10 2012, kr. 36.500.000)		
	Anlægsaktiver i alt	<u>44.000.000</u>	<u>39.350.000</u>
	Tilgodehavende boligafgift	4.415	0
	Forsikringsager	49.664	0
	Udlæg vurdering af andele til salg	0	11.825
	Forudbetalte omkostninger	114.107	110.740
	Tilgodehavende Glostrup Forsyning	79.382	0
	Tilgodehavender	<u>247.568</u>	<u>122.565</u>
	BankNordik, driftskonto	1.018.482	474.980
	BankNordik, bestyrelseskonto	0	2.162
	Nordea Bank	521	701
	Likvide beholdninger	<u>1.019.003</u>	<u>477.843</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.266.571</u>	<u>600.408</u>
	Aktiver i alt	<u>45.266.571</u>	<u>39.950.408</u>

Balance pr. 30. september

		Passiver	
Note		2014 kr.	2013 kr.
5	Egenkapital før reserver	<u>19.690.654</u>	<u>17.440.353</u>
	Reserver:		
	Reserveret til værdiregulering (kurstab m.v.)	1.752.795	2.149.657
	Reserveret til udskiftning af elevator og opgangsdøre	<u>2.500.000</u>	<u>0</u>
	Reserver i alt	<u>4.252.795</u>	<u>2.149.657</u>
	Egenkapital incl. reserver	<u>23.943.449</u>	<u>19.590.010</u>
6	Prioritetsgæld, kursværdi	21.034.566	19.998.725
	Deposita, lejere	233.196	233.332
	Forudbetalt boligafgift m.v.	1.680	34.135
	Varmeregnskab 2014:		
	Indgået a conto bidrag	178.970	
	Afholdte udgifter	<u>-174.091</u>	21.436
	Skyldige omkostninger	<u>48.801</u>	<u>72.770</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>21.323.122</u>	<u>20.360.398</u>
	Passiver i alt	<u>45.266.571</u>	<u>39.950.408</u>
7	Sikkerhedsstillelse og panthæftelser		
8	Garantiforpligtelse		
9	Forsikringsforhold		
10	Beregning af andelsværdi		
11	Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning		
12	Nøgletal		

Noter

	2013/14 kr.	2012/13 kr.
Note 1 - Renholdelse og vicevært:		
Ejendomsservice	148.355	131.524
Snerydning og saltning	18.699	70.098
Vinduespolering	3.118	2.053
	<u>170.172</u>	<u>203.675</u>
Note 2 - Reparation og vedligeholdelse:		
Elevator, abonnement, telefon og reparation af dør og hængsler	45.911	49.079
Elekriker, lovliggør., eftersyn af install., transformer, lys toilet, HPFI	21.874	0
Glarmester, montering af ovenlys kupler, rude m.v.	25.316	0
Kloak, udboring af afløb	0	737
Låsesmed, relæ, hængelås, dørgreb m.v.	8.916	1.044
Materialer og småanskaffelser, inkl. skilte	6.483	10.318
Murer, reparation af lyskasser	0	4.634
Reparation af materiel, fejmaskine	4.815	0
Tømrer, skridsikring af trappe, reparation af dør	14.743	10.986
Varmeanlæg, korrosionsbeskyttelse	16.868	20.891
Vaskeri, renovering	80.189	2.446
Vedligeholdelse i lejemål	0	2.832
Ventilationsanlæg, service	17.026	11.612
VVS, rensning af faldstamme, udskiftet ventiler m.v.	9.571	15.022
	<u>251.712</u>	<u>129.601</u>
Note 3 - Andre honorarer:		
Advokat, erhvervslejekontrakter	25.500	0
Annoncering, salg af andele	0	2.913
Wiborg & Partner, valuarvurdering	16.600	16.337
Ista, varmeregnskabshonorar	15.686	15.170
	<u>57.786</u>	<u>34.420</u>

Note 4 - Note til ejendommen:

Ejendommen er optaget til valuarvurdering foretaget den 25. november 2014 af statsautoriseret ejendomsmægler og valuar MDE, Erik Wiborg, Wiborg & Partnere.

Ejendommens værdi er i valuarvurdering beregnet ved en afkastgrad på 2,2% 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 1,2% eller 3,2% vil værdien af ejendommen i stedet udgøre kr. 80.700.000 eller kr. 30.300.000.

Noter

	kr.
Note 5 - Egenkapital:	
Andelsindskud:	
Saldo 1. oktober 2013	2.491.479
Salg af lejemål 8 og 21	133.942
	2.625.421
Ejendommens opskrivningsfond:	
Saldo 1. oktober 2013	15.393.686
Opskrivning til valuarvurdering	4.521.797
	19.915.483
Kursreguleringsfond:	
Saldo 1. oktober 2013	317.683
Årets kursregulering	-1.221.766
	-904.083
Overført resultat m.v.:	
Saldo 1. oktober 2013	-762.495
Salg af lejemål 8 og 21:	
Merværdi	611.058
Ejendomsmægler- og vurderingshonorar	-79.475
	531.583
Årets afdrag prioritetsgæld	185.925
Overført resultat	-2.298.042
Regulering af reserve til værdiregulering	396.862
	-1.946.167
Egenkapital i alt	19.690.654

Note 6 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 30/9 2013	Afdrag	Restgæld 30/9 2014	Kursværdi 30/9 2014
a) Nordea, 4,3366%, 2041	10.048.408	185.925	9.862.483	10.238.791
b) Nordea, 2%, 2022	10.268.000	0	10.268.000	10.795.775
	20.316.408	185.925	20.130.483	21.034.566

a) Fastforrentet kontantlån med afdrag

b) Fastforrentet stående obligationslån, forfalder til fuld indfrielse pr. 31/12 2022

a) Bliver pr. 1. januar 2015 omprioriteret til et fastforrentet kontantlån med afdrag og en kontantrente på 2,2869 %. Lånets hovedstol udgør 11.539.000 kr., hvilket giver et pro-venue til foreningen på 1.300.000 kr.

Noter

Note 7 - Sikkerhedsstilling og panthæftelser:

Der er ikke tinglyst panthæftelser udover sædvanlig pant for prioritetsgælden.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 44.000.000.

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

kr.

Note 8 - Garantiforpligtelse:

Foreningen har garanteret for indskudslån til 3 andelshaver, rest pr. 31/12 2013 kr. 237.513.

Note 9 - Forsikringsforhold:

For regnskabsåret er foreningens ejendom forsikret i Tryg Forsikring. Der henvises til forsikringsover-sigten 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>19.690.654</u>
Andelsindskud			<u>2.625.420,53</u>
Andelskronens værdi	<u>19.690.654</u>	=	<u>7,50</u>
	2.625.420,53		

Andelskronens værdi pr. 30. september 2013, opgjort i henhold til litra b, blev på generalforsamlingen fastsat til 7,00.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 30. september 2014, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes til 7,50.

Andelskronens værdi pr. 30. september 2014, opgjort i henhold til litra b, kan maksimalt fastsættes til 8,17.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 7,50:

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi 30/9 2013 iht. litra b	Andelsværdi 30/9 2014 iht. litra b
01 - Hovedvejen 158, st. 1.	157	240.743,80	1.685.206	1.805.579
02 - Hovedvejen 158, st. 2.	548	839.539,30	5.876.774	6.296.545
03 - Hovedvejen 158, 1. 3.	77	118.183,32	827.283	886.375
Transport til næste side	782	1.198.466,42	8.389.263	8.988.498

Noter

Note 10 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Kr.	
			Andelsværdi 30/9 2013 iht. litra b	Andelsværdi 30/9 2014 iht. litra b
Transport fra forrige side	782	1.198.466,42	8.389.263	8.988.498
04 - Hovedvejen 158, 1. 4.-5.	154	236.366,64	1.654.566	1.772.750
08 - Hovedvejen 158, 2. 10.	77	67.408,26	0	505.562
09 - Hovedvejen 158, 2. 11.	77	67.408,26	471.858	505.562
10 - Hovedvejen 158, 2. 12.	77	67.408,26	471.858	505.562
11 - Hovedvejen 158, 2. 13.	77	67.408,26	471.858	505.562
12 - Hovedvejen 158, 2. 14.	124	108.553,57	759.875	814.152
13 - Hovedvejen 158, 2. 15.	77	67.408,26	471.858	505.562
14 - Hovedvejen 158, 2. 16.	76	66.532,83	465.730	498.996
15 - Hovedvejen 158, 3. 17.	77	67.408,26	471.858	505.562
16 - Hovedvejen 158, 3. 18.	77	67.408,26	471.858	505.562
18 - Hovedvejen 158, 3. 20.	77	67.408,26	471.858	505.562
19 - Hovedvejen 158, 3. 21.	124	108.553,57	759.875	814.152
20 - Hovedvejen 158, 3. 22.	77	67.408,26	471.858	505.562
21 - Hovedvejen 158, 3. 23.	76	66.532,83	0	498.996
22 - Hovedvejen 158, 4. 24.	66	57.778,51	404.449	433.339
23 - Hovedvejen 158, 4. 25.	67	58.653,94	410.578	439.905
24 - Hovedvejen 158, 4. 26.	67	58.653,94	410.578	439.905
25 - Hovedvejen 158, 4. 27.	67	58.653,94	410.578	439.905
	2.296	2.625.420,53	17.440.353	19.690.654

Note 11 - Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning:

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 stiftelsen 1.oktober 2006.

Pr. statusdagen har foreningen 8 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.

Note 12 - Nøgletal

		30.09.14		30.09.13 *	30.09.12 *
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger (andel 8 - 25)	17	1.360	1.207	1.207
B2	Erhvervsandele (andel 1 - 4)	4	936	936	936
B3	Boliglejemål	2	156	309	309
B4	Erhvervslejemål	5	639	639	639
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	1	354	354	354
B6	I alt	29	3.445	3.445	3.445

* Sammenligningstallene er ikke krævet i bekendtgørelsen.

	Sæt kryds	Areal (BBR)	Areal (anden kilde)	Det oprin- delige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				X
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i> Boligafgiften fordeles efter BBR areal, erhvervsandelene betaler dog 1,75 gange mere pr. m ² .				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2003
D2	Ejendommens opførelsesår	1967

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen		X
E2	<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i> Ikke relevant		

	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	44.000.000	12.772
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	4.252.795	1.234

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	10

Note 12 - Nøgletal

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	803
H2	Erhvervslejeindtægter	233
H3	Boliglejeindtægter	41

		2011/12 kr. pr. m ²	2012/13 kr. pr. m ²	2013/14 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	153	207	169

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
K1	Andelsværdi	8.576
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	8.735
K3	Teknisk andelsværdi	17.312

		2011/12 kr. pr. m ²	2012/13 kr. pr. m ²	2013/14 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	54	38	73
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	54	38	73

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	52

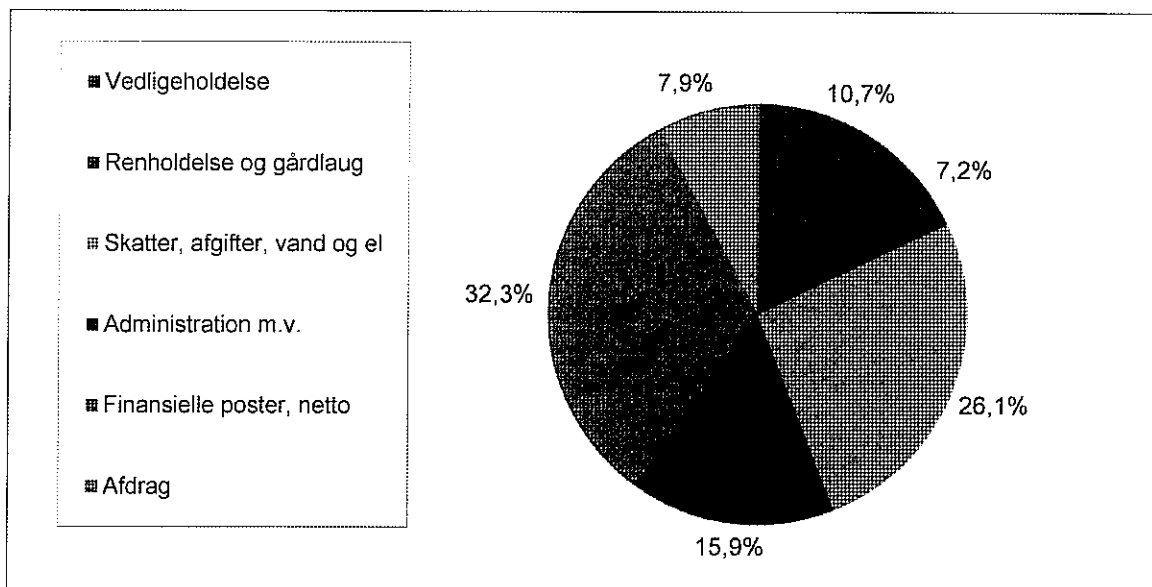
		2011/12 kr. pr. m ²	2012/13 kr. pr. m ²	2013/14 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	88	83	81

Note 12 - Nøgletal

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger overfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	kr. pr. m ² andel	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	15.897	10.595
Valuarvurdering	19.164	12.772
Anskaffelsessum (kostpris)	10.490	6.991
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	8.735	5.822
Foreslået andelsværdi	8.576	5.716
Reserver uden for andelsværdi	1.852	1.234
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m ²		803
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		610
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²		838
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		70
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		10,7
Renholdelse og gårdlaug		7,2
Skatter, afgifter, vand og el		26,1
Administration m.v.		15,9
Finansielle poster, netto		32,3
Afdrag		7,9
		<u>100,0</u>



Budget for 2014/15

	Regnskab 2013/14	Budget 2014/15 (ej revideret)
INDTÆGTER:		
Boligafgift, beboelse	784.829	843.000
Boligafgift, erhverv	1.007.029	1.016.000
Leje, beboelse	146.432	57.000
Leje, erhverv	568.226	578.000
Leje, antenneplads	47.393	48.000
Renteindtæger	835	1.400
Øvrige indtægter	500	0
Indtægter i alt	2.555.244	2.543.400
OMKOSTNINGER:		
Prioritetsrenter	759.616	675.500
Ejendomsskat og dagrenovation	437.507	415.000
Vandforbrug	91.238	92.000
Elforbrug	84.128	85.000
Forsikringer	64.886	66.000
Renholdelse	170.172	200.000
Abonnementer, Falck og G4S	14.644	15.500
Reparation og vedligeholdelse	251.712	250.000
Udskiftning af elevator og opgangsdøre	0	2.500.000
Administrationshonorar	66.000	66.500
Revision og regnskabsudarbejdelse	17.300	17.500
Andre honorarer	57.786	35.000
Kontorhold, porto og gebyrer	2.668	5.000
Bestyrelseshonorar	50.000	50.000
Møde- og foreningsomkostninger	4.419	4.500
Kontingent ABF	3.548	3.600
Tomgang boligleje	51.530	35.000
Tomgang erhvervsleje	37.132	3.000
Tomgang varme	3.075	0
Selskabsskat	0	0
Omkostninger i alt	2.167.361	4.519.100
Budgetteret driftsresultat	387.883	-1.975.700
Resultatdisponering		
Afdrag på prioritetsgæld	185.925	325.000
Reserveret til fremtidig vedligeholdelse	2.500.000	0
Anvendt fra reserve til elevator og opgangsdøre	0	-2.500.000
Overført resultat	-2.298.042	199.300
Disponeret i alt	387.883	-1.975.700

Budgetforudsætninger:

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

Hvor udgifterne ikke er kendte, er der regnet med en forventet stigning på 1,5%.

Der er ikke taget højde for eventuelle større vedligeholdelsesarbejder, udover hvad der var kendt ved regnskabsafslutning pr. 30. september 2014.