

**Andelsboligforeningen
Zenithgården**

Årsrapport for 2014/15

Budget for 2015/16

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 - 4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Noter	10 - 13
Nøgleoplysninger	14 - 16
Budget for 2015/16	17

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: 18 beboelsesandele og 4 erhvervsandele Lejere: 1 bolig og 5 erhverv
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 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015.

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 tabrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Administrator:

København, den 18. december 2015



B & T Administration A/S

Bestyrelsen:


København, den 18. december 2015



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 2014 - 30. september 2015, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

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 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Den uafhængige revisors påtegning

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse, ikke været underlagt revision.

København, den 18. december 2015

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. 2 af 6. januar 2015, 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.

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 11. 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 13 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 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	2014/15 Budget (ej revideret)		2014/15 Regnskab	2013/14 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	843.000	Boligafgift, beboelse	851.276	784.829
	1.016.000	Boligafgift, erhverv	1.016.240	1.007.029
	57.000	Leje, beboelse	88.182	146.432
	578.000	Leje, erhverv	568.705	568.226
	48.000	Leje, antenneplads	48.815	47.393
	1.400	Renteindtæger	1.538	835
	0	Øvrige indtægter	27.101	500
	<u>2.543.400</u>	Indtægter i alt	<u>2.601.857</u>	<u>2.555.244</u>
		OMKOSTNINGER:		
	675.500	Prioritetsrenter	637.790	759.616
	415.000	Ejendomsskat og dagrenovation	411.603	437.507
	92.000	Vandforbrug	63.259	91.238
	85.000	Elforbrug	81.663	84.128
	66.000	Forsikringer	73.587	64.886
1	200.000	Renholdelse	191.807	170.172
	15.000	Abonnementer, Falck og G4S	11.194	14.644
2	250.000	Reparation og vedligeholdelse	353.497	251.712
3	2.500.000	Udskiftning af elevator og opgangsdøre	2.497.839	0
	66.500	Administrationshonorar	66.500	66.000
	17.500	Revision og regnskabsudarbejdelse	17.500	17.300
4	35.000	Andre honorarer	78.230	57.786
	5.000	Kontorhold, porto og gebyrer	4.563	2.668
	50.000	Bestyrelseshonorar	40.000	50.000
	4.500	Møde- og foreningsomkostninger	405	4.419
	3.600	Kontingent ABF	3.584	3.548
	35.000	Tomgang boligleje	29.279	51.530
	3.000	Tomgang erhvervsleje	3.472	37.132
	0	Tomgang varme	8.586	3.075
	0	Selskabsskat	0	0
	<u>4.518.600</u>	Omkostninger i alt	<u>4.574.358</u>	<u>2.167.361</u>
	<u>-1.975.200</u>	Driftsresultat	<u>-1.972.501</u>	<u>387.883</u>
		Resultatdisponering		
	325.000	Afdrag på prioritetsgæld	394.566	185.925
	0	Reserveret til fremtidig vedligeholdelse	0	2.500.000
	-2.500.000	Anvendt fra reserve til elevator og døre	-2.500.000	0
	<u>199.800</u>	Overført resultat	<u>132.933</u>	<u>-2.298.042</u>
	<u>-1.975.200</u>	Disponeret i alt	<u>-1.972.501</u>	<u>387.883</u>

Balance pr. 30. september

Aktiver		
<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
Ejendommens værdikonto:		
	44.000.000	39.350.000
	0	128.203
	7.500.000	4.521.797
5	51.500.000	44.000.000
(Offentlig vurdering pr. 1/10 2012, kr. 36.500.000)		
	51.500.000	44.000.000
Anlægsaktiver i alt		
	0	4.415
	1.846	0
	5.250	0
	0	49.664
	109.277	114.107
	0	79.382
	116.373	247.568
	575.899	0
	5.000	0
	0	1.018.482
	0	521
	580.899	1.019.003
	697.272	1.266.571
	52.197.272	45.266.571

Balance pr. 30. september

		Passiver	
Note		2015 kr.	2014 kr.
6	Egenkapital før reserver	24.235.459	19.690.654
	Reserver:		
	Reserveret til værdiregulering (kurstab m.v.)	6.063.861	1.752.795
	Reserveret til udskiftning af elevator og opgangsdøre	0	2.500.000
	Reserver i alt	6.063.861	4.252.795
	Egenkapital incl. reserver	30.299.320	23.943.449
7	Prioritetsgæld, kursværdi	21.644.385	21.034.566
	Deposita, lejere	185.408	233.196
	Forudbetalt boligafgift m.v.	0	1.680
	Varmeregnskab 2015:		
	Indgået a conto bidrag	180.835	
	Afholdte udgifter	-147.209	
	Skyldige omkostninger	34.533	48.801
	Gældsforpligtelser i alt	21.897.952	21.323.122
	Passiver i alt	52.197.272	45.266.571
8	Sikkerhedsstillelse og panthæftelser		
9	Garantiforpligtelse		
10	Forsikringsforhold		
11	Beregning af andelsværdi		
12	Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning		
13	Nøgleoplysninger		

Noter

	2014/15 kr.	2013/14 kr.
Note 1 - Renholdelse og vicevært:		
Ejendomsservice	155.897	148.355
Snerydning og saltning	33.075	18.699
Vinduespolering	2.835	3.118
	<u>191.807</u>	<u>170.172</u>
Note 2 - Reparation og vedligeholdelse:		
Elevator, abonnement, telefon og reparation af dør og hængsler	22.444	45.911
Elekriker, el installationer, reparation og udskiftning af lamper mv.	56.754	21.874
Glarmester, fugning af butiksrude, reparation af glastavle	1.846	25.316
Låsesmed, udskiftning af dørpumpe, låse mv.	8.685	8.916
Maler, maling af døre og skraldeskur, køb af maling mv.	9.188	0
Materialer og småanskaffelser, inkl. lyskilder og dørgreb	2.063	6.483
Murer, murerarbejde vedr. vandskade	8.994	0
Reparation af materiel, fejmaskine	0	4.815
Tømrer, opsætning af døre, malerarbejde, service/rep vinduer mv.	49.694	14.743
Varme anlæg, vandbehandling, udskiftning af radiator mv.	22.844	16.868
Vaskeri, rensset, efterset vaskemaskine, service abn.	6.920	80.189
VVS, renovering af badeværelse, filtre i vaskemaskine, hætte på tag	28.138	0
VVS, rensning af faldstamme, udskiftet, repareret rør mv.	77.894	9.571
VVS, service/reparation ventilationsanlæg	19.414	17.026
VVS, udskiftning af afløb, toilet, loftplader mv.	38.619	0
	<u>353.497</u>	<u>251.712</u>
Note 3 - Udskiftning af elevator og opgangsdøre		
Alevator.dk, Hovedentreprise	2.133.979	0
Mejlshede Låse & Sikringscenter, udskiftning af opgangsdøre	338.000	0
Garantiprovision, Altan.dk	24.860	0
Revision af byggesag	1.000	0
	<u>2.497.839</u>	<u>0</u>
Note 4 - Andre honorarer:		
Advokat, erhvervslejekontrakter	0	25.500
Strandfelt ejendomsmægler, honorar vedr. salg	40.000	0
Vurderingshonorar vedr. LM 17	5.250	0
Wiborg & Partner, valuarvurdering	16.775	16.600
Ista, varmeregnskabshonorar	16.205	15.686
	<u>78.230</u>	<u>57.786</u>

Noter

Note 5 - Note til ejendommen:

Ejendommen er optaget til valuarvurdering foretaget den 4. november 2015 af statsautoriseret ejendomsmægler og valuar MDE, Erik Wiborg, Wiborg & Partnere.

Ejendommens værdi er i valuarvurdering beregnet ved en afkastgrad på 2,1% 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. 90.100.000 eller kr. 33.800.000.

	kr.
Note 6 - Egenkapital:	
Andelsindskud:	
Saldo 1. oktober 2014	2.625.421
Salg af LM 17, 77 m ² á 875,43 kr. pr. m ²	67.408
	2.692.829
Ejendommens opskrivningsfond:	
Saldo 1. oktober 2014	19.915.483
Opskrivning til valuarvurdering	7.500.000
	27.415.483
Kursreguleringsfond:	
Saldo 1. oktober 2014	-904.083
Årets kursregulering	718.880
	-185.203
Overført resultat m.v.:	
Saldo 1. oktober 2014	-1.946.167
Årets afdrag prioritetsgæld	394.566
Overført resultat	132.933
Omkostninger og kurstab ved indfrielse af lån	-372.519
Omkostninger ved optagelse af lån	-50.098
Merværdi ved salg af lejebolig	464.701
Regulering af reserve til værdiregulering	-4.311.066
	-5.687.650
Egenkapital i alt	24.235.459

Noter

					kr.	
Note 7 - Prioritetsgæld:						
		Restgæld 30/9 2014	(-) Indfrielse (+) Optagelse	Afdrag	Restgæld 30/9 2015	Kursværdi 30/9 2015
a)	Nordea	9.862.483	-9.814.735	47.748	0	0
b)	Nordea	10.268.000	0	0	10.268.000	10.647.916
Nyt lån:						
c)	Nordea	0	11.538.000	346.818	11.191.182	10.996.469
		<u>20.130.483</u>	<u>1.723.265</u>	<u>394.566</u>	<u>21.459.182</u>	<u>21.644.385</u>

- a) Fastforrentet kontantlån med afdrag, 4,3366%, indfriet i regnskabsåret
- b) Fastforrentet stående obligationslån, 2%, forfalder til fuld indfrielse pr. 31/12 2022
- c) Fastforrentet kontantlån med afdrag, 2,286729%, udløber 2034. Optaget i regnskabsåret

Note 8 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelser:

Der er ikke tingslyst panthæftelser udover sædvanlig pant for prioritetsgælden.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 51.500.000.

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

Note 9 - Garantiforpligtelse:

Foreningen har garanteret for indskudslån til 2 andelshaver, rest pr. 30/9 2015 kr. 124.680.

Note 10 - Forsikringsforhold:

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

Foreningen har tegnet bestyrelsesansvarsforsikring.

Note 11 - Beregning af andelsværdi:

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

Egenkapital før reserver ifølge balancen		24.235.459
Andelsindskud		2.692.828,79
Andelskronens værdi	$\frac{24.235.459}{2.692.828,79} =$	9,00

Andelskronens værdi pr. 30. september 2014, opgjort i henhold til litra b, blev på generalforsamlingen fastsat til 7,50.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 30. september 2015, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes til 9,00.

Andelskronens værdi pr. 30. september 2015, opgjort i henhold til litra b, kan maksimalt fastsættes til 11,25.

Noter

Note 11 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelenes værdi ved en andelskrone på 9,00:

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Kr.	
			Andelsværdi 30/9 2014 iht. litra b	Andelsværdi 30/9 2015 iht. litra b
01 - Hovedvejen 158, st. 1.	157	240.743,80	1.805.579	2.166.694
02 - Hovedvejen 158, st. 2.	548	839.539,30	6.296.545	7.555.854
03 - Hovedvejen 158, 1. 3.	77	118.183,32	886.375	1.063.650
04 - Hovedvejen 158, 1. 4.-5.	154	236.366,64	1.772.750	2.127.300
08 - Hovedvejen 158, 2. 10.	77	67.408,26	505.562	606.674
09 - Hovedvejen 158, 2. 11.	77	67.408,26	505.562	606.674
10 - Hovedvejen 158, 2. 12.	77	67.408,26	505.562	606.674
11 - Hovedvejen 158, 2. 13.	77	67.408,26	505.562	606.674
12 - Hovedvejen 158, 2. 14.	124	108.553,57	814.152	976.982
13 - Hovedvejen 158, 2. 15.	77	67.408,26	505.562	606.674
14 - Hovedvejen 158, 2. 16.	76	66.532,83	498.996	598.795
15 - Hovedvejen 158, 3. 17.	77	67.408,26	505.562	606.674
16 - Hovedvejen 158, 3. 18.	77	67.408,26	505.562	606.674
17 - Hovedvejen 158, 3. 19.	77	67.408,26	0	606.674
18 - Hovedvejen 158, 3. 20.	77	67.408,26	505.562	606.674
19 - Hovedvejen 158, 3. 21.	124	108.553,57	814.152	976.982
20 - Hovedvejen 158, 3. 22.	77	67.408,26	505.562	606.674
21 - Hovedvejen 158, 3. 23.	76	66.532,83	498.996	598.795
22 - Hovedvejen 158, 4. 24.	66	57.778,51	433.339	520.007
23 - Hovedvejen 158, 4. 25.	67	58.653,94	439.905	527.885
24 - Hovedvejen 158, 4. 26.	67	58.653,94	439.905	527.885
25 - Hovedvejen 158, 4. 27.	67	58.653,94	439.905	527.885
	2.373	2.692.828,79	19.690.654	24.235.459

Note 12 - 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 18. maj 1994.

Pr. statusdagen har foreningen 6 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.

I forbindelse med udskiftning af elevator har der været stillet en betalingsgaranti. Garantien er udgået pr. 23. september 2015.

Note 13 - Nøgleoplysninger

		30.09.15		30.09.14 *	30.09.13 *
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger (andel 8 - 25)	18	1.437	1.360	1.207
B2	Erhvervsandele (andel 1 - 4)	4	936	936	936
B3	Boliglejemål	1	79	156	309
B4	Erhvervslejemål	5	639	639	639
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	354	354	354
B6	I alt	28	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	51.500.000	14.949
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	6.063.861	1.760

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	12

Note 13 - Nøgleoplysninger

	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	804
H2	Erhvervslejeindtægter	205
H3	Boliglejeindtægter	21

		2012/13 kr. pr. m ²	2013/14 kr. pr. m ²	2014/15 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	207	169	-831

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
K1	Andelsværdi	10.213
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	8.934
K3	Teknisk andelsværdi	19.147

		2012/13 kr. pr. m ²	2013/14 kr. pr. m ²	2014/15 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	38	73	103
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	38	73	103

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	57

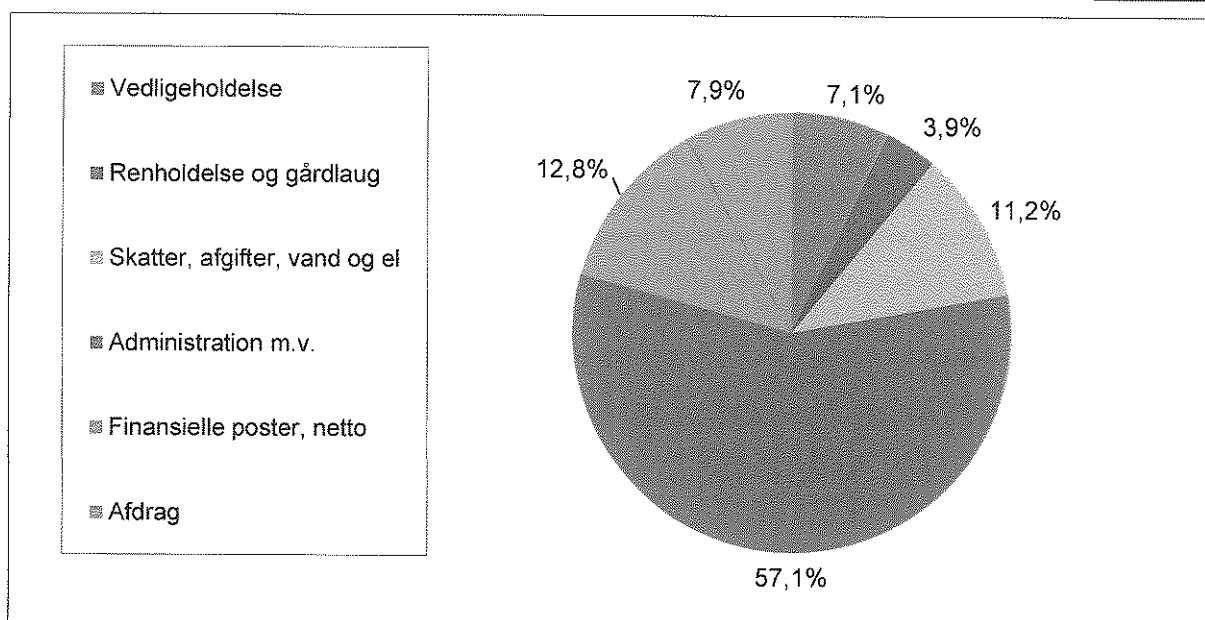
		2012/13 kr. pr. m ²	2013/14 kr. pr. m ²	2014/15 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	83	81	166

Note 13 - Nøgleoplysninger

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	15.381	10.595
Valuarvurdering	21.702	14.949
Anskaffelsessum (kostpris)	10.149	6.991
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	8.934	6.154
Foreslået andelsværdi	10.213	7.035
Reserver uden for andelsværdi	2.555	1.760
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m ²		804
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		625
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²		760
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		73
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		7,1
Renholdelse og gårdlaug		3,9
Skatter, afgifter, vand og el		11,2
Administration m.v.		57,1
Finansielle poster, netto		12,8
Afdrag		7,9
		<u>100,0</u>



Budget for 2015/16

	Regnskab 2014/15	Budget 2015/16 (ej revideret)
INDTÆGTER:		
Boligafgift, beboelse	851.276	891.000
Boligafgift, erhverv	1.016.240	1.016.300
Leje, beboelse	88.182	49.000
Leje, erhverv	568.705	569.000
Leje, antenneplads	48.815	49.000
Renteindtæger	1.538	1.000
Øvrige indtægter	27.101	0
Indtægter i alt	2.601.857	2.575.300
OMKOSTNINGER:		
Prioritetsrenter	637.790	585.000
Ejendomsskat og dagrenovation	411.603	415.000
Vandforbrug	63.259	60.000
Elforbrug	81.663	85.000
Forsikringer	73.587	67.000
Renholdelse	191.807	200.000
Abonnementer, Falck og G4S	11.194	6.000
Reparation og vedligeholdelse	353.497	425.000
Udskiftning af elevator og opgangsdøre	2.497.839	0
Administrationshonorar	66.500	68.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	17.500	18.000
Andre honorarer	78.230	35.000
Kontorhold, porto og gebyrer	4.563	5.000
Bestyrelseshonorar	40.000	50.000
Møde- og foreningsomkostninger	405	7.500
Kontingent ABF	3.584	4.000
Tomgang boligleje	29.279	0
Tomgang erhvervsleje	3.472	0
Tomgang varme	8.586	0
Selskabsskat	0	0
Omkostninger i alt	4.574.358	2.030.500
Budgetteret driftsresultat	-1.972.501	544.800
Resultatdisponering		
Afdrag på prioritetsgæld	394.566	468.500
Anvendt fra reserve til elevator og opgangsdøre	-2.500.000	0
Overført resultat	132.933	76.300
Disponeret i alt	-1.972.501	544.800

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 1,5%.

Der er ikke taget højde for eventuelle større vedligeholdelsesarbejder, udover hvad der var kendt ved regnskabsafslutning pr. 30. september 2015.