

**Andelsboligforeningen
Zenithgården**

Årsrapport for 2015/16

Budget for 2016/17

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 - 14
Nøgleoplysninger	15 - 17
Budget for 2016/17	18

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	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 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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 2. februar 2017


B & T Administration A/S

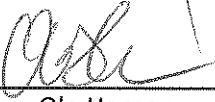
Bestyrelsen:

København, den 2. februar 2017


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 2015 - 30. september 2016, 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 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 vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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 resultatopgørelsen, ikke været underlagt revision.

København, den 2. februar 2017

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Jørn Munch

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 fremførelse, 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 overførelse 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 reservede 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	2015/16 Budget (ej revideret)		2015/16 Regnskab	2014/15 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	891.000	Boligafgift, beboelse	899.174	851.276
	1.016.300	Boligafgift, erhverv	1.025.487	1.016.240
	49.000	Leje, beboelse	47.993	88.182
	569.000	Leje, erhverv	575.998	568.705
	49.000	Leje, antenneplads	49.805	48.815
	1.000	Renteindtæger	0	1.538
	0	Øvrige indtægter	0	27.101
	<u>2.575.300</u>	Indtægter i alt	<u>2.598.457</u>	<u>2.601.857</u>
		OMKOSTNINGER:		
	585.000	Prioritetsrenter	584.981	637.790
	415.000	Ejendomsskat og dagrenovation	403.257	411.603
	60.000	Vandforbrug	83.308	63.259
	85.000	Elforbrug	87.361	81.663
	67.000	Forsikringer	60.244	73.587
1	200.000	Renholdelse	198.570	191.807
	6.000	Abonnementer, Falck og G4S	0	11.194
2	425.000	Reparation og vedligeholdelse	357.786	353.497
3	0	Udskiftning af elevator og opgangsdøre	0	2.497.839
	68.000	Administrationshonorar	65.526	66.500
	18.000	Revision og regnskabsudarbejdelse	18.000	17.500
4	35.000	Andre honorarer	36.978	78.230
	5.000	Kontorhold, porto og gebyrer	4.402	4.563
	50.000	Bestyrelshonorar	50.000	40.000
	7.500	Møde- og foreningsomkostninger	8.197	405
	4.000	Kontingent ABF	3.620	3.584
	0	Tomgang boligleje	0	29.279
	0	Tomgang erhvervsleje	0	3.472
	0	Tomgang varme	4.007	8.586
	0	Selskabsskat	0	0
	<u>2.030.500</u>	Omkostninger i alt	<u>1.966.237</u>	<u>4.574.358</u>
	<u>544.800</u>	Driftsresultat	<u>632.220</u>	<u>-1.972.501</u>
		Resultatdisponering		
	468.500	Afdrag på prioritetsgæld	468.392	394.566
	0	Anvendt fra reserve til elevator og døre	0	-2.500.000
	<u>76.300</u>	Overført resultat	<u>163.828</u>	<u>132.933</u>
	<u>544.800</u>	Disponeret i alt	<u>632.220</u>	<u>-1.972.501</u>

Balance pr. 30. september

Aktiver		
Note	2016 kr.	2015 kr.
Ejendommens værdikonto:		
	51.500.000	44.000.000
	5.500.000	7.500.000
5	<u>57.000.000</u>	<u>51.500.000</u>
(Offentlig vurdering pr. 1/10 2015, kr. 36.500.000)		
	<u>57.000.000</u>	<u>51.500.000</u>
	0	1.846
	5.250	5.250
	<u>126.827</u>	<u>109.277</u>
	<u>132.077</u>	<u>116.373</u>
	741.395	575.899
	5.000	5.000
	<u>746.395</u>	<u>580.899</u>
	<u>878.472</u>	<u>697.272</u>
	<u>57.878.472</u>	<u>52.197.272</u>

Balance pr. 30. september

		Passiver	
<u>Note</u>		2016 kr.	2015 kr.
6	Egenkapital før reserver	<u>28.274.703</u>	<u>24.235.459</u>
	Reserver:		
	Reserveret til værdiregulering (kurstab m.v.)	<u>7.105.176</u>	<u>6.063.861</u>
	Reserver i alt	<u>7.105.176</u>	<u>6.063.861</u>
	Egenkapital incl. reserver	<u>35.379.879</u>	<u>30.299.320</u>
7	Prioritetsgæld, kursværdi	22.227.653	21.644.385
	Deposita, lejere	187.595	185.408
	Igangværende varmeregnskab		
	Indgået a conto bidrag	179.234	
	Afholdte udgifter	<u>-146.308</u>	33.626
	Skyldige omkostninger	<u>50.419</u>	<u>34.533</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>22.498.593</u>	<u>21.897.952</u>
	Passiver i alt	<u><u>57.878.472</u></u>	<u><u>52.197.272</u></u>
8	Sikkerhedsstillelse og panthæftelser		
9	Garantiforpligtelse		
10	Forsikringsforhold		
11	Beregning af andelsværdi		
12	Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning		
13	Nøgleoplysninger		

Noter

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
Note 1 - Renholdelse og vicevært:		
Ejendomsservice	159.702	155.897
Snerydning og saltning	35.996	33.075
Vinduespolering	2.872	2.835
	<u>198.570</u>	<u>191.807</u>
Note 2 - Reparation og vedligeholdelse:		
Elevator, abonnement, telefon og fangprøve	17.044	22.444
Elektriker, el installationer af sensor, Hpfi relæ i tavle mv.	41.241	56.754
Glarmester, fugning af butiksrude, reparation af glastavle	0	1.846
Kloak, rensning af hovedfaldstamme	2.169	0
Låsesmed, låse	1.562	8.685
Maler, maling af døre og skraldeskur, køb af maling mv.	0	9.188
Materialer og småanskaffelser, inkl. brevskilt til branddør mv	3.830	2.063
Murer, murerarbejde vedr. puds ved altaner, trappe og facader	100.081	8.994
Tømrer, tætnet vinduer og dører	29.604	49.694
Udendørs arealer, cykelstativer, opmærkning af p-plads m.v.	51.050	0
Varmeanlæg, service abonnement	12.642	22.844
Vaskeri, service abonnement	936	6.920
VVS, reparation af brønddæksel i fyrrum	1.603	0
VVS, pumpe på brugsvand	25.414	0
VVS, renovering af badeværelse, filtre i vaskemaskine, hætte på tag	0	28.138
VVS, rensning af faldstamme, udskiftet, repareret rør mv.	43.568	77.894
VVS, service/reparation ventilationsanlæg	20.785	19.414
VVS, reparation af toilet, stoppet afløb mv.	6.257	38.619
	<u>357.786</u>	<u>353.497</u>
Note 3 - Udskiftning af elevator og opgangsdøre		
Alevator.dk, Hovedentreprise	0	2.133.979
Mejlshede Låse & Sikringscenter, udskiftning af opgangsdøre	0	338.000
Garantiprovision, Altan.dk	0	24.860
Revision af byggesag	0	1.000
	<u>0</u>	<u>2.497.839</u>
Note 4 - Andre honorarer:		
Strandfelt ejendomsmægler, honorar vedr. salg	0	40.000
Vurderingshonorar vedr. LM 17	3.000	5.250
Wiborg & Partnere, valuarvurdering	17.225	16.775
Ista, varmeregnskabshonorar	16.753	16.205
	<u>36.978</u>	<u>78.230</u>

Noter

Note 5 - Note til ejendommen:

Ejendommen er optaget til valuarvurdering foretaget den 15. januar 2017 af ejendomsmægler og valuar MDE, Erik Wiborg, Wiborg & Partnere.

Ejendommens værdi er i valuarvurdering beregnet ved en afkastgrad på 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 1,5% eller 2,5% vil værdien af ejendommen i stedet udgøre kr. 76.000.000 eller kr. 45.600.000.

	kr.
Note 6 - Egenkapital:	
Andelsindskud:	
Saldo 1. oktober 2015	2.692.829
	2.692.829
Ejendommens opskrivningsfond:	
Saldo 1. oktober 2015	27.415.483
Opskrivning til valuarvurdering	5.500.000
	32.915.483
Kursreguleringsfond:	
Saldo 1. oktober 2015	-185.203
Årets kursregulering	-1.051.661
	-1.236.864
Overført resultat m.v.:	
Saldo 1. oktober 2015	-5.687.650
Årets afdrag prioritetsgæld	468.392
Overført resultat	163.828
Regulering af reserve til værdiregulering	-1.041.315
	-6.096.745
Egenkapital i alt	28.274.703

Noter

Note 7 - Prioritetsgæld:

				kr.	
		Restgæld 30/9 2015	Afdrag	Restgæld 30/9 2016	Kursværdi 30/9 2016
a)	Nordea	10.268.000	0	10.268.000	11.236.786
b)	Nordea	11.191.182	468.392	10.722.789	10.990.867
		21.459.182	468.392	20.990.789	22.227.653
a)	Fastforrentet stående obligationslån, 2%, forfalder til fuld indfrielse pr. 31/12 2022				
b)	Fastforrentet kontantlån med afdrag, 2,286729%, udløber 2034.				

Note 8 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelser:

Der er ikke tingslyst panthæftelser udover sædvanlig pant for prioritetsgælden.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 57.000.000.

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 andelshavere, rest pr. 30/9 2016 kr. 63.537.

Note 10 - Forsikringsforhold:

For regnskabsåret er foreningens ejendom forsikret i Tryg Forsikring. Der henvises til forsikringsover-sigten 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					28.274.703
Andelsindskud					2.692.828,79
Andelskronens værdi	28.274.703	=	2.692.828,79		10,50

Andelskronens værdi pr. 30. september 2015, opgjort i henhold til litra b, blev på generalforsamlingen fastsat til 9,00.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 30. september 2016, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes til 10,50.

Andelskronens værdi pr. 30. september 2016, opgjort i henhold til litra b, kan maksimalt fastsættes til 13,14.

Noter

Note 11 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelenes værdi ved en andelskrone på 10,50:

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Kr.	
			Andelsværdi 30/9 2015 iht. litra b	Andelsværdi 30/9 2016 iht. litra b
01 - Hovedvejen 158, st. 1.	157	240.743,80	2.166.694	2.527.810
02 - Hovedvejen 158, st. 2.	548	839.539,30	7.555.854	8.815.163
03 - Hovedvejen 158, 1. 3.	77	118.183,32	1.063.650	1.240.925
04 - Hovedvejen 158, 1. 4.-5.	154	236.366,64	2.127.300	2.481.850
08 - Hovedvejen 158, 2. 10.	77	67.408,26	606.674	707.787
09 - Hovedvejen 158, 2. 11.	77	67.408,26	606.674	707.787
10 - Hovedvejen 158, 2. 12.	77	67.408,26	606.674	707.787
11 - Hovedvejen 158, 2. 13.	77	67.408,26	606.674	707.787
12 - Hovedvejen 158, 2. 14.	124	108.553,57	976.982	1.139.812
13 - Hovedvejen 158, 2. 15.	77	67.408,26	606.674	707.787
14 - Hovedvejen 158, 2. 16.	76	66.532,83	598.795	698.595
15 - Hovedvejen 158, 3. 17.	77	67.408,26	606.674	707.787
16 - Hovedvejen 158, 3. 18.	77	67.408,26	606.674	707.787
17 - Hovedvejen 158, 3. 19.	77	67.408,26	606.674	707.787
18 - Hovedvejen 158, 3. 20.	77	67.408,26	606.674	707.787
19 - Hovedvejen 158, 3. 21.	124	108.553,57	976.982	1.139.812
20 - Hovedvejen 158, 3. 22.	77	67.408,26	606.674	707.787
21 - Hovedvejen 158, 3. 23.	76	66.532,83	598.795	698.595
22 - Hovedvejen 158, 4. 24.	66	57.778,51	520.007	606.674
23 - Hovedvejen 158, 4. 25.	67	58.653,94	527.885	615.866
24 - Hovedvejen 158, 4. 26.	67	58.653,94	527.885	615.866
25 - Hovedvejen 158, 4. 27.	67	58.653,94	527.885	615.866
	2.373	2.692.828,79	24.235.459	28.274.703

Andelskronens udvikling de seneste år:

Andelskronens værdi pr. 30. september 2009	6,25
Andelskronens værdi pr. 30. september 2010	7,00
Andelskronens værdi pr. 30. september 2011	7,00
Andelskronens værdi pr. 30. september 2012	7,00
Andelskronens værdi pr. 30. september 2013	7,00
Andelskronens værdi pr. 30. september 2014	7,50
Andelskronens værdi pr. 30. september 2015	9,00
Andelskronens værdi pr. 30. september 2016	10,50

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 lejemaal andelsboligforeningen har solgt efter stiftelsen 18. maj 1994.

Pr. statusdagen har foreningen 6 usolgte lejemaal og den erhvervsmæssige virksomhed består hermed fortsat.

Noter

Note 12 - Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning: (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.

Note 13 - Nøgleoplysninger

		30.09.16		30.09.15 *	30.09.14 *
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger (andel 8 - 25)	18	1.437	1.437	1.360
B2	Erhvervsandele (andel 1 - 4)	4	936	936	936
B3	Boliglejemål	1	79	79	156
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: Boligafgiften fordeles efter BBR areal, erhvervsandelene betaler dog 1,75 gange mere pr. m².</i>				

		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: Ikke relevant</i>		

	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	57.000.000	16.546
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	7.105.176	2.062

		%
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	811
H2	Erhvervslejeindtægter	235
H3	Boliglejeindtægter	20

		2013/14 kr. pr. m ²	2014/15 kr. pr. m ²	2015/16 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	169	-831	266

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
K1	Andelsværdi	11.915
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	9.111
K3	Teknisk andelsværdi	21.026

		2013/14 kr. pr. m ²	2014/15 kr. pr. m ²	2015/16 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	73	103	104
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	725	0
M3	Vedligeholdelse i alt	73	828	104

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	61

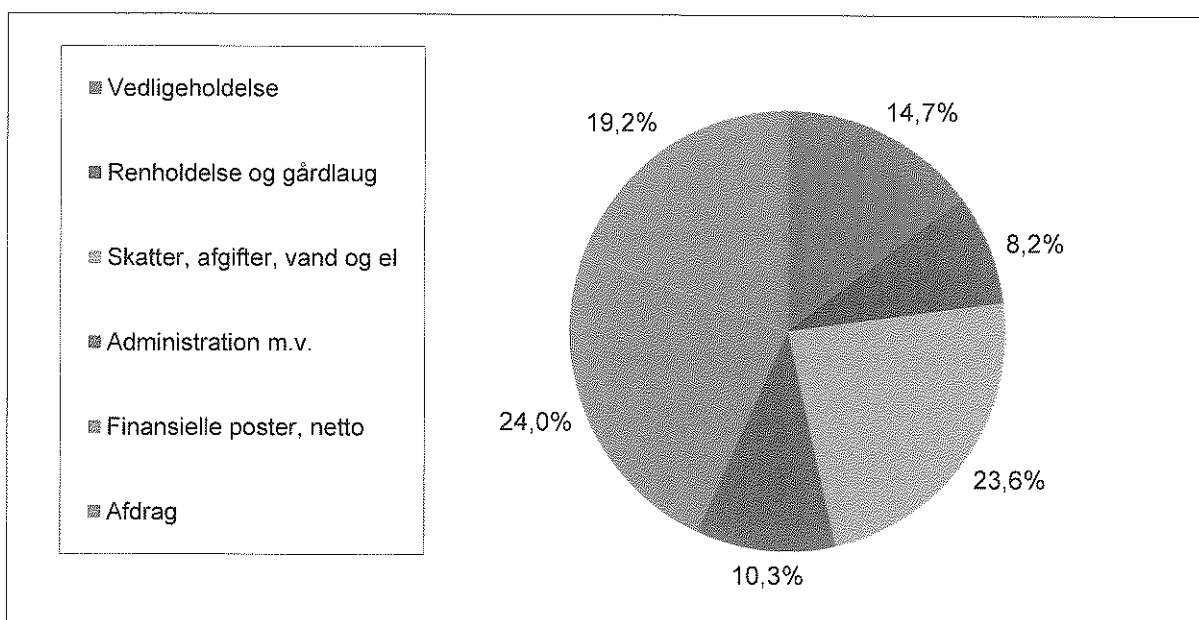
		2013/14 kr. pr. m ²	2014/15 kr. pr. m ²	2015/16 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	81	166	197

Note 13 - Nøgleoplysninger

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor 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	24.020	16.546
Anskaffelsessum (kostpris)	10.149	6.991
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	9.111	6.276
Foreslået andelsværdi	11.915	8.207
Reserver uden for andelsværdi	2.994	2.062
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m ²		811
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		608
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²		871
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		74
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		14,7
Renholdelse og gårdlaug		8,2
Skatter, afgifter, vand og el		23,6
Administration m.v.		10,3
Finansielle poster, netto		24,0
Afdrag		19,2
		<u>100,0</u>



Budget for 2016/17

	Regnskab 2015/16	Budget 2016/17 (ej revideret)
INDTÆGTER:		
Boligafgift, beboelse	899.174	925.000
Boligafgift, erhverv	1.025.487	1.050.000
Leje, beboelse	47.993	50.000
Leje, erhverv	575.998	610.000
Leje, antenneplads	49.805	48.750
Indtægter i alt	2.598.457	2.683.750
OMKOSTNINGER:		
Prioritetsrenter	584.981	570.000
Ejendomsskat og dagrenovation	403.257	401.000
Vandforbrug	83.308	113.500
Elforbrug	87.361	85.000
Forsikringer	60.244	82.500
Renholdelse	198.570	205.000
Reparation og vedligeholdelse	357.786	400.000
Administrationshonorar	65.526	68.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	18.000	18.250
Andre honorarer	36.978	35.000
Kontorhold, porto og gebyrer	4.402	5.000
Bestyrelseshonorar	50.000	50.000
Møde- og foreningsomkostninger	8.197	8.500
Kontingent ABF	3.620	4.000
Tomgang varme	4.007	0
Selskabsskat	0	0
Omkostninger i alt	1.966.237	2.045.750
Budgetteret driftsresultat	632.220	638.000
Resultatdisponering		
Afdrag på prioritetsgæld	468.392	479.000
Overført resultat	163.828	159.000
Disponeret i alt	632.220	638.000

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 2016.