

**Andelsboligforeningen
Zenithgården**

Årsrapport for 2016/17

Budget for 2017/18

Administrator:

B & T Administration A/S

H. C. Andersens Boulevard 51, 2. sal

1553 København V

Telefon 33 12 30 00

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Noter	12 - 15
Nøgleoplysninger	16 - 18
Budget for 2017/18	19

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 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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 22. februar 2018



B & T Administration A/S

Bestyrelsen:


København, den 22. februar 2018




Kim Overgaard



Henrik Christensen
(formand)



Mia Bækgaard Pedersen



Ole Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Zenithgården

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Zenithgården for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, 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 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budgettet har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Foreningens bestyrelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens bestyrelse anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er foreningens bestyrelse ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre foreningens bestyrelse enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om foreningens bestyrelses udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med foreningens bestyrelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 22. februar 2018

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 29 44 27 89



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 boliger 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.

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. 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 ikke udarbejdet tilstandsrapport eller vedligeholdelsesplan.

Resultatopgørelse for perioden
1. oktober - 30. september

Note	2016/17 Budget (ej revideret)		2016/17 Regnskab	2015/16 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	925.000	Boligafgift, beboelse	903.656	899.174
	1.050.000	Boligafgift, erhverv	1.030.600	1.025.487
	50.000	Leje, beboelse	48.553	47.993
	610.000	Leje, erhverv	584.643	575.998
	48.750	Leje, antenneplads	48.750	49.805
	0	Tilbagebetalt el, årsopgørelse 2016/17	25.515	0
	<u>2.683.750</u>	Indtægter i alt	<u>2.641.717</u>	<u>2.598.457</u>
		OMKOSTNINGER:		
	570.000	Prioritetsrenter	571.343	584.981
	401.000	Ejendomsskat og dagrenovation	399.561	403.257
	113.500	Vandforbrug	113.584	83.308
	85.000	Elforbrug	74.009	87.361
	82.500	Forsikringer	80.094	60.244
1	205.000	Renholdelse	206.087	198.570
2	400.000	Reparation og vedligeholdelse	239.778	357.786
	68.000	Administrationshonorar	68.000	65.526
	18.250	Revision og regnskabsudarbejdelse	18.250	18.000
3	35.000	Andre honorarer	34.532	36.978
	5.000	Kontorhold, porto og gebyrer	3.685	4.402
	50.000	Bestyrelseshonorar	40.000	50.000
	8.500	Møde- og foreningsomkostninger	2.237	8.197
	4.000	Kontingent ABF	3.656	3.620
	0	Tomgang varme	8.007	4.007
	0	Selskabsskat	0	0
	<u>2.045.750</u>	Omkostninger i alt	<u>1.862.823</u>	<u>1.966.237</u>
	<u>638.000</u>	Driftsresultat	<u>778.894</u>	<u>632.220</u>
		Resultatdisponering:		
	479.000	Afdrag på prioritetsgæld	479.196	468.392
	<u>159.000</u>	Overført resultat	<u>299.698</u>	<u>163.828</u>
	<u>638.000</u>	Disponeret i alt	<u>778.894</u>	<u>632.220</u>

Balance pr. 30. september

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
4		
Ejendommens værdikonto:		
Saldo 1. oktober	57.000.000	51.500.000
Opskrivning til valuarvurdering	4.500.000	5.500.000
Ejendommens værdi	61.500.000	57.000.000
(Offentlig vurdering pr. 1/10 2016, kr. 36.500.000)		
Anlægsaktiver i alt	61.500.000	57.000.000
Tilgodehavende vurderinger ved salg af andele	0	5.250
Forudbetalte omkostninger	126.029	127.327
Tilgodehavender	126.029	132.577
Nordea Bank, driftskonto	1.084.609	741.395
Nordea Bank, bestyrelseskonto	10.000	5.000
Likvide beholdninger	1.094.609	746.395
Omsætningsaktiver i alt	1.220.638	878.972
Aktiver i alt	62.720.638	57.878.972

Balance pr. 30. september

Passiver		2017	2016
Note		kr.	kr.
5	Egenkapital før reserver	30.294.324	28.274.703
	Reserver:		
	Reserve til værdiregulering (kurstab m.v.)	10.362.299	7.105.176
	Reserver i alt	10.362.299	7.105.176
	Egenkapital incl. reserver	40.656.623	35.379.879
6	Prioritetsgæld, kursværdi	21.750.607	22.227.653
	Forudbetalt boligafgift m.v.	7.501	0
	Deposita, lejere	192.261	187.595
	Igangværende varmeregnskab:		
	A conto indbetalinger	179.235	
	Afholdte udgifter	-139.707	32.926
	Skyldige omkostninger	74.118	50.919
	Gældsforpligtelser i alt	22.064.015	22.499.093
	Passiver i alt	62.720.638	57.878.972
7	Sikkerhedsstillelse og panthæftelser		
8	Garantiforpligtelse		
9	Forsikringsforhold		
10	Beregning af andelsværdi		
11	Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning		
12	Nøgleoplysninger		

Noter

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Note 1 - Renholdelse:		
Ejendomsservice	168.420	159.702
Snerydning og saltning	35.910	35.996
Vinduespolering	1.757	2.872
	<u>206.087</u>	<u>198.570</u>
Note 2 - Reparation og vedligeholdelse:		
Elevator, abonnement, telefon, fangprøve og reparationer	53.993	17.044
Elektriker, leveret og monteret LED-lamper m.v.	11.339	41.241
Kloak, rensning af hovedfaldstamme	0	2.169
Låsesmed, omkodning af låse	2.085	1.562
Maler, malet altaner og bagvægge	21.938	0
Materialer og småanskaffelser, inkl. støvsuger	1.364	3.830
Murer, murerarbejde vedr. puds ved altaner, trappe og facader	0	100.081
Selvrisiko, forsikringsager	15.650	0
Tømrer, reparation af altandøre og hængsler på døre	13.888	29.604
Udendørs arealer, opsætning m.v. af hegn og opgravning pga. rotter	58.631	51.050
Varmeanlæg, service abonnement	10.988	12.642
Vaskeri, service abonnement	5.615	936
VVS, reparation af brønddæksel i fyrrum	0	1.603
VVS, pumpe på brugsvand	0	25.414
VVS, udskiftet faldstamme og gennemgang af brønde	17.464	43.568
VVS, service og reparation ventilationsanlæg	22.686	20.785
VVS, vand på anlæg, reparation af radiatorer, stoppet toilet mv.	4.137	6.257
	<u>239.778</u>	<u>357.786</u>
Note 3 - Andre honorarer:		
Ista, varmeregnskabshonorar	17.282	16.753
Vurderingshonorar vedr. LM 17	0	3.000
Wiborg & Partnere, valuarvurdering	17.250	17.225
	<u>34.532</u>	<u>36.978</u>

Note 4 - Note til ejendommen:

Ejendommen er optaget til valuarvurdering foretaget den 25. januar 2018 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. 82.000.000 eller kr. 49.200.000.

Noter

	kr.
Note 5 - Egenkapital:	
Andelsindskud:	
Saldo 1. oktober 2016	2.692.829
	2.692.829
Ejendommens opskrivningsfond:	
Saldo 1. oktober 2016	32.915.483
Opskrivning til valuarvurdering	4.500.000
	37.415.483
Kursreguleringsfond:	
Saldo 1. oktober 2016	-1.236.864
Årets kursregulering	-2.150
	-1.239.014
Overført resultat m.v.:	
Saldo 1. oktober 2016	-6.096.745
Årets afdrag prioritetsgæld	479.196
Overført resultat	299.698
Regulering af reserve til værdiregulering	-3.257.123
	-8.574.974
Egenkapital i alt	30.294.324

Note 6 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/10 2016	Afdrag	Restgæld 30/9 2017	Kursværdi 30/9 2017
a)	10.268.000	0	10.268.000	11.263.996
b)	10.722.789	479.196	10.243.593	10.486.611
	20.990.789	479.196	20.511.593	21.750.607

- a) Nordea, fastforrentet stående obligationslån, 2%, forfalder til fuld indfrielse pr. 31/12 2022
 b) Nordea, fastforrentet kontantlån med afdrag, 2,286729%, udløber i 2034

Note 7 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelser:

Der er ikke tingslyst panthæftelser udover sædvanlig pant for prioritetsgælden.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 61.500.000.

Iflg. 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 8 - Garantiforpligtelse:

Foreningen har garanteret for indskudslån til 2 andelshavere, rest pr. 30/9 2017 kr. 36.259.

Noter

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.

		kr.
Egenkapital før reserver ifølge balancen		30.294.324
Andelsindskud		2.692.828,79
Andelskronens værdi	$\frac{30.294.324}{2.692.828,79} =$	11,25

Andelskronens værdi pr. 30. september 2016, opgjort i henhold til litra b, blev på generalforsamlingen fastsat til 10,50.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 30. september 2017, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes til 11,25.

Andelskronens værdi pr. 30. september 2017, opgjort i henhold til litra b kan maksimalt fastsættes til 15,10.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 11,25:

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi 30/9 2016 iht. litra b	Andelsværdi 30/9 2017 iht. litra b
01 - Hovedvejen 158, st. dør 1	157	240.743,80	2.527.810	2.708.368
02 - Hovedvejen 158, st. dør 2	548	839.539,30	8.815.163	9.444.817
03 - Hovedvejen 158, 1. dør 3	77	118.183,32	1.240.925	1.329.562
04 - Hovedvejen 158, 1. dør 4-5	154	236.366,64	2.481.850	2.659.125
08 - Hovedvejen 158, 2. dør 10	77	67.408,26	707.787	758.343
09 - Hovedvejen 158, 2. dør 11	77	67.408,26	707.787	758.343
10 - Hovedvejen 158, 2. dør 12	77	67.408,26	707.787	758.343
11 - Hovedvejen 158, 2. dør 13	77	67.408,26	707.787	758.343
12 - Hovedvejen 158, 2. dør 14	124	108.553,57	1.139.813	1.221.228
13 - Hovedvejen 158, 2. dør 15	77	67.408,26	707.787	758.343
14 - Hovedvejen 158, 2. dør 16.	76	66.532,83	698.595	748.494
15 - Hovedvejen 158, 3. dør 17	77	67.408,26	707.787	758.343
16 - Hovedvejen 158, 3. dør 18	77	67.408,26	707.787	758.343
17 - Hovedvejen 158, 3. dør 19	77	67.408,26	707.787	758.343
18 - Hovedvejen 158, 3. dør 20	77	67.408,26	707.787	758.343
19 - Hovedvejen 158, 3. dør 21	124	108.553,57	1.139.813	1.221.228
20 - Hovedvejen 158, 3. dør 22	77	67.408,26	707.787	758.343
transport	2.030	2.392.555,63	25.121.835	26.916.251

Noter

Note 10 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi 30/9 2016 iht. litra b	Andelsværdi 30/9 2017 iht. litra b
transport	2.030	2.392.556	25.121.835	26.916.251
21 - Hovedvejen 158, 3. dør 23	76	66.532,83	698.595	748.494
22 - Hovedvejen 158, 4. dør 24	66	57.778,51	606.674	650.008
23 - Hovedvejen 158, 4. dør 25	67	58.653,94	615.866	659.857
24 - Hovedvejen 158, 4. dør 26	67	58.653,94	615.866	659.857
25 - Hovedvejen 158, 4. dør 27	67	58.653,94	615.866	659.857
	<u>2.373</u>	<u>2.692.828,79</u>	<u>28.274.703</u>	<u>30.294.324</u>

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
Andelskronens værdi pr. 30. september 2017	11,25

Note 11 - Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning:

Der er afsagt en kendelse af Landsskatteretten den 29. november 2001 om, at andelsboligforeninger skal beskattes ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed. Ophørsbeskatningen vil omfatte avancen på samtlige de lejemaal andelsboligforeningen har solgt efter den 18. maj 1994.

Pr. statusdagen har foreningen 6 usolgte lejemaal 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 lejemaal siden 18. maj 1994 /usolgte lejemaal, idet foreningen ikke påregner ophørsbeskatning (ej sælger sidste lejemaal); dersom den eventuelle skat alligevel skulle blive aktuel (sidste lejemaal sælges), vil dette påvirke foreningens egenkapital og eventuelt andelsværdiberegningen.

Note 12 - Nøgleoplysninger

		30.9.17		30.9.16 *	30.9.15 *
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger (andel 8 - 25)	18	1.437	1.437	1.437
B2	Erhvervsandele (andel 1 - 4)	4	936	936	936
B3	Boliglejemål	1	79	79	79
B4	Erhvervslejemål	5	549	549	549
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	28	3.001	3.001	3.001

* 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
D2	Ejendommens opførelsesår

	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	61.500.000	20.493
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	10.362.299	3.453

	%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi

Note 12 - 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	815
H2	Erhvervslejeindtægter	248
H3	Boliglejeindtægter	20

		2014/15 kr. pr. m ²	2015/16 kr. pr. m ²	2016/17 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	-831	266	328

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
K1	Andelsværdi	12.766
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	8.784
K3	Teknisk andelsværdi	21.550

		2014/15 kr. pr. m ²	2015/16 kr. pr. m ²	2016/17 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	118	119	80
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	832	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	950	119	80

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	64

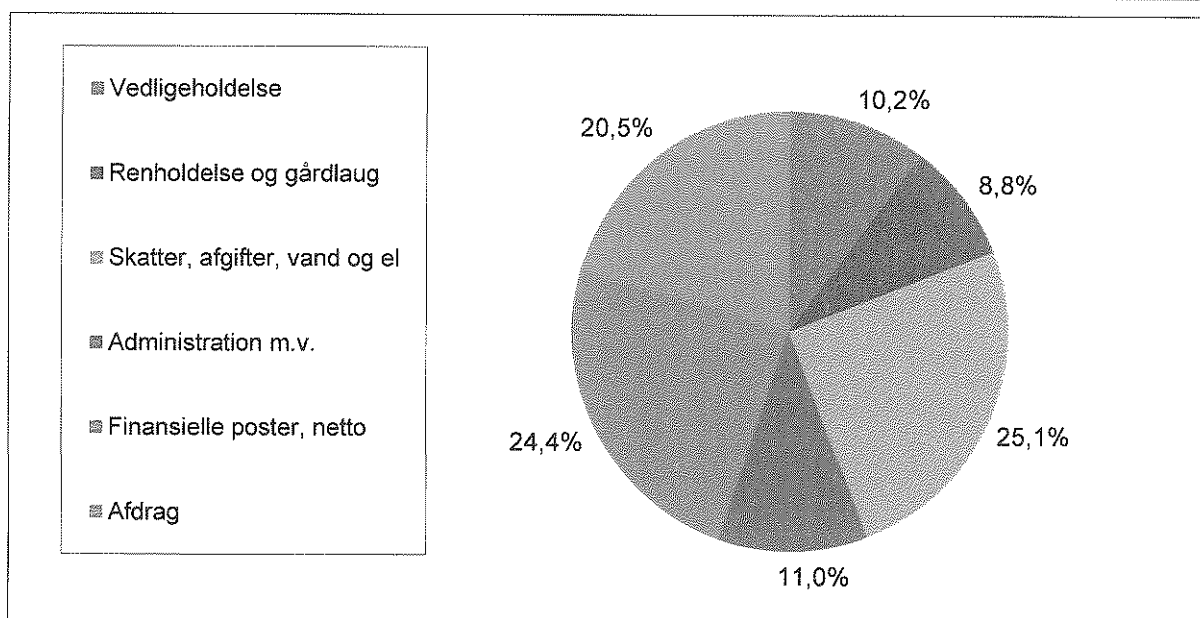
		2014/15 kr. pr. m ²	2015/16 kr. pr. m ²	2016/17 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	166	197	202

Note 12 - 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	12.163
Valuarvurdering	25.917	20.493
Anskaffelsessum (kostpris)	10.149	8.025
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	8.784	6.945
Foreslået andelsværdi	12.766	10.095
Reserver uden for andelsværdi	4.367	3.453
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m ²		815
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		615
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²		1.071
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		74
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		10,2
Renholdelse og gårdlaug		8,8
Skatter, afgifter, vand og el		25,1
Administration m.v.		11,0
Finansielle poster, netto		24,4
Afdrag		20,5
		<u>100,0</u>



Budget for 2017/18

	Regnskab 2016/17	Budget 2017/18 (ej revideret)
INDTÆGTER:		
Boligafgift, beboelse	903.656	919.000
Boligafgift, erhverv	1.030.600	1.048.000
Leje, beboelse	48.553	48.500
Leje, erhverv	584.643	601.500
Leje, antenneplads	48.750	48.750
Tilbagebetalt el, årsopgørelse 2016/17	25.515	0
Indtægter i alt	2.641.717	2.665.750
OMKOSTNINGER:		
Prioritetsrenter	571.343	557.500
Ejendomsskat og dagrenovation	399.561	401.250
Vandforbrug	113.584	68.000
Elforbrug	74.009	61.000
Forsikringer	80.094	79.000
Renholdelse	206.087	221.000
Reparation og vedligeholdelse	239.778	600.000
Administrationshonorar	68.000	69.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	18.250	18.500
Andre honorarer	34.532	37.500
Kontorhold, porto og gebyrer	3.685	4.000
Bestyrelseshonorar	40.000	50.000
Møde- og foreningsomkostninger	2.237	5.000
Kontingent ABF	3.656	3.750
Tomgang varme	8.007	0
Selskabsskat	0	0
Omkostninger i alt	1.862.823	2.175.500
Driftsresultat	778.894	490.250
Resultatdisponering:		
Afdrag på prioritetsgæld	479.196	490.250
Overført resultat	299.698	0
Disponeret i alt	778.894	490.250

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%.

I ovenstående budget er der ikke taget højde for eventuelle større vedligeholdelsesarbejder eller eventuel efterfinansiering, udover hvad der var kendt ved regnskabsafslutning pr. 30. september 2017.