

**Andelsboligforeningen  
Zenithgården**

**Årsrapport for 2017/18**

**Budget for 2018/19**

**Administrator:**  
c/o Vest Administrationen  
Gammel Vartov Vej 1  
2900 Hellerup  
Telefon 33 24 61 26  
Hjemmeside [www.vestadministrationen.com](http://www.vestadministrationen.com)  
[info@vestadm.com](mailto:info@vestadm.com)

Stadsboligselskabet Vest Administration ApS  
CVR-nr.: 29442789  
[redmark.dk](http://redmark.dk)

Godkendt på generalforsamling, den

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b>Side</b>
Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Noter	12 - 16
Nøgleoplysninger	17 - 19
Bilag 4	20
Budget for 2018/19	21

## 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**

c/o Vest Administrationen  
Gammel Vartov Vej 1  
2900 Hellerup  
Telefon 33 24 61 26

**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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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 28. februar 2019

---

c/o Vest Administrationen

### Bestyrelsen:

København, den 28. februar 2019

---

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 2017 - 30. september 2018, 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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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. Budget i resultatopgørelsen og budget på side 21 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 28. februar 2019  
Redmark  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 29 44 27 89



---

Jørn Munch  
statsautoriseret revisor

MNE-nr.: 30156

## 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. 640 af 30. maj 2018, 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 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. 640 af 30. maj 2018 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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



## Resultatopgørelse for perioden 1. oktober - 30. september

Note	2017/18 Budget (ej revideret)		2017/18 Regnskab	2016/17 Regnskab
		<b>INDTÆGTER:</b>		
	919.000	Boligafgift, beboelse	918.896	903.656
	1.048.000	Boligafgift, erhverv	1.047.981	1.030.600
	48.500	Leje, beboelse	48.553	48.553
	601.500	Leje, erhverv	597.084	584.643
	48.750	Leje, antenneplads	48.750	48.750
	0	Leje loftrum, andelshavere	2.300	0
	0	Tilbagebetalt el, årsopgørelse 2016/17	0	25.515
	<u>2.665.750</u>	<b>Indtægter i alt</b>	<u>2.663.564</u>	<u>2.641.717</u>
		<b>OMKOSTNINGER:</b>		
	557.500	Prioritetsrenter	557.391	571.343
	401.250	Ejendomsskat og dagrenovation	396.841	399.561
	68.000	Vandforbrug	67.932	113.584
	61.000	Elforbrug	62.808	74.009
	79.000	Forsikringer	67.340	80.094
1	221.000	Renholdelse	239.786	206.087
2	600.000	Reparation og vedligeholdelse	657.548	239.778
	69.000	Administrationshonorar	69.000	68.000
	18.500	Revision og regnskabsudarbejdelse	18.500	18.250
3	37.500	Andre honorarer	35.062	34.532
4	4.000	Kontorhold, porto og gebyrer	19.703	3.685
	50.000	Bestyrelseshonorar	50.000	40.000
	5.000	Møde- og foreningsomkostninger	846	2.237
	3.750	Kontingent ABF	3.692	3.656
	0	Tomgang varme	6.748	8.007
	0	Selskabsskat	0	0
	<u>2.175.500</u>	<b>Omkostninger i alt</b>	<u>2.253.197</u>	<u>1.862.823</u>
	<u>490.250</u>	<b>Driftsresultat</b>	<u>410.367</u>	<u>778.894</u>
		<b>Resultatdisponering:</b>		
	490.250	Afdrag på prioritetsgæld	490.248	479.196
	0	Overført resultat	-79.881	299.698
	<u>490.250</u>	<b>Disponeret i alt</b>	<u>410.367</u>	<u>778.894</u>

## Balance pr. 30. september

		<b>Aktiver</b>	
<u>Note</u>		2018 kr.	2017 kr.
5	Ejendommens værdikonto:		
	Saldo 1. oktober	61.500.000	57.000.000
	Opskrivning til valuarvurdering	1.200.000	4.500.000
	<b>Ejendommens værdi</b>	<u>62.700.000</u>	<u>61.500.000</u>
	(Offentlig vurdering pr. 1/10 2017, kr. 36.500.000)		
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>62.700.000</u>	<u>61.500.000</u>
	 Forudbetalte omkostninger	<u>116.547</u>	<u>126.029</u>
	<b>Tilgodehavender</b>	<u>116.547</u>	<u>126.029</u>
	Nordea Bank, driftskonto	990.808	1.084.609
	Nordea Bank, bestyrelseskonto	5.000	10.000
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>995.808</u>	<u>1.094.609</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.112.355</u>	<u>1.220.638</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>63.812.355</u></u>	<u><u>62.720.638</u></u>

## Balance pr. 30. september

<b>Passiver</b>		2018	2017
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
6	<b>Egenkapital før reserver</b>	<u>32.313.945</u>	<u>30.294.324</u>
	<b>Reserver:</b>		
	Reserve til værdiregulering (kurstab m.v.)	<u>10.066.238</u>	<u>10.362.299</u>
	<b>Reserver i alt</b>	<u>10.066.238</u>	<u>10.362.299</u>
	<b>Egenkapital incl. reserver</b>	<u>42.380.183</u>	<u>40.656.623</u>
7	Prioritetsgæld, kursværdi	21.147.166	21.750.607
	Forudbetalt boligafgift m.v.	16.283	7.501
	Deposita, lejere	195.327	192.261
	Igangværende varmeregnskab:		
	A conto indbetalinger	181.235	
	Afholdte udgifter	<u>-161.995</u>	39.528
	Skyldige omkostninger	<u>54.156</u>	<u>74.118</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>21.432.172</u>	<u>22.064.015</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u><u>63.812.355</u></u>	<u><u>62.720.638</u></u>
8	Sikkerhedsstillelse og panthæftelser		
9	Garantiforpligtelse		
10	Forsikringsforhold		
11	Beregning af andelsværdi		
12	Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning		
13	Nøgleoplysninger		

## Noter

	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
<b>Note 1 - Renholdelse:</b>		
Ejendomsservice	164.839	168.420
Snerydning og saltning	69.221	35.910
Vinduespolering	3.301	1.757
Graffitirens	2.425	0
	<u>239.786</u>	<u>206.087</u>
<b>Note 2 - Reparation og vedligeholdelse:</b>		
Elevator, abonnement, telefon, fangprøve og reparationer	45.471	53.993
Elektriker, el arbejde i opgang, vaskeri og cykelkælder	54.579	11.339
Glarmester, udskiftning af glas	6.396	0
Låsesmed, reparation af dørpumpe	4.765	2.085
Maler, malerarbejde i kælder	12.495	21.938
Materialer og småanskaffelser, kompressor, cykelstand m.v.	13.554	1.364
Murer, lukning af dør og ventilation, oppudsning af cylekælder	56.356	0
Selvrisiko, forsikringsager	0	15.650
Skimmelsvamp bekæmpelse, fugtmåling, affugter m.v.	48.164	0
Tømrer, renovering af kælder m.v.	159.371	13.888
Udendørs arealer, flisebelægning og kamera m.v.	180.460	58.631
Varmeanlæg, service abonnement	10.988	10.988
Varmeanlæg, udskiftning af radiator	9.840	0
Vandanlæg, ny vandmåler	2.975	0
Vaskeri, service abonnement	5.824	5.615
VVS, rensning af toliet ved øjenlæge	723	0
VVS, forsikringsag vedr. vand fra badeværelse	7.476	0
VVS, udskiftet faldstamme og gennemgang af brønde	0	17.464
VVS, service og reparation ventilationsanlæg	17.298	22.686
VVS, installation af vandmåler	2.500	0
VVS, lyskasseriste	12.375	0
VVS, vand på anlæg, reparation af radiatorer, stoppet toilet mv.	5.938	4.137
	<u>657.548</u>	<u>239.778</u>
<b>Note 3 - Andre honorarer:</b>		
Ista, varmeregnskabshonorar	17.812	17.282
Wiborg & Partnere, valuarvurdering sidste år	17.250	17.250
	<u>35.062</u>	<u>34.532</u>
<b>Note 4 - Kontorhold, porto og gebyrer:</b>		
EDB-udgifter	13.173	1.025
Gebyrer	5.653	2.617
Porto m.v.	877	43
	<u>19.703</u>	<u>3.685</u>

## Noter

### Note 5 - Note til ejendommen:

Ejendommen er optaget til valuarvurdering foretaget den 15. januar 2019 af valuar og ejendomsrådgiver MDE, Erik Wiborg, Wiborg+Partnere ApS, Lyngbyvej 14. 2., 2100 København Ø

Valuaren har beregnet værdien efter en DCF model over 20 år, med et exitafkast på 3,50%. I beregningsmodellen er lejeindtægt baseret på maksimal lovlig leje der kan forventes opkrævet, herunder omkostningsbestemt leje. Driftsudgifter er baseret på kendte og aktuelle tal m.v.

Valuaren har anført følsomhedsanalyser som viser at såfremt exitafkastet var henholdsvis 0,5% - point højere eller lavere ville ejendomsværdien istedet beregnes til henholdsvis ca. kr. 53.900.000 eller 74.600.000.

	kr.
<b>Note 6 - Egenkapital:</b>	
Andelsindskud:	
Saldo 1. oktober 2017	2.692.829
	2.692.829
Ejendommens opskrivningsfond:	
Saldo 1. oktober 2017	37.415.483
Opskrivning til valuarvurdering	1.200.000
	38.615.483
Kursreguleringsfond:	
Saldo 1. oktober 2017	-1.239.014
Årets kursregulering	113.193
	-1.125.821
Overført resultat m.v.:	
Saldo 1. oktober 2017	-8.574.974
Årets afdrag prioritetsgæld	490.248
Overført resultat	-79.881
Regulering af reserve til værdiregulering	296.061
	-7.868.546
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>32.313.945</b>

### Note 7 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/10 2017	Afdrag	Restgæld 30/9 2018	Kursværdi 30/9 2018
a)	10.268.000	0	10.268.000	11.174.972
b)	10.243.593	490.248	9.753.345	9.972.194
	20.511.593	490.248	20.021.345	21.147.166

- 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

## Noter

---

### Note 8 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelser:

Der er ikke tinglyst panthæftelser udover sædvanlig pant for prioritetsgælden.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 62.700.000.

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 9 - Garantiforpligtelse:

Foreningen har garanteret for indskudslån til 2 andelshavere, rest pr. 30/9 2018 kr. 36.259.

### Note 10 - Forsikringsforhold:

For regnskabsåret er foreningens ejendom forsikret i Tryk 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.

		kr.	
Egenkapital før reserver ifølge balancen		32.313.945	
Andelsindskud		2.692.828,79	
Andelskronens værdi	$\frac{32.313.945}{2.692.828,79} =$		12,00

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til litra b, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 11,25.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 12,00.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til litra b, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 15,74.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 12,00:

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
01 - Hovedvejen 158, st. dør 1	157	240.743,80	2.708.368	2.888.926
02 - Hovedvejen 158, st. dør 2	548	839.539,30	9.444.817	10.074.471
03 - Hovedvejen 158, 1. dør 3	77	118.183,32	1.329.562	1.418.200
04 - Hovedvejen 158, 1. dør 4-5	154	236.366,64	2.659.125	2.836.400
08 - Hovedvejen 158, 2. dør 10	77	67.408,26	758.343	808.899
09 - Hovedvejen 158, 2. dør 11	77	67.408,26	758.343	808.899
transport	1.090	1.569.649,58	17.658.558	18.835.795

## Noter

### Note 11 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

<u>Bolignr. og adresse</u>	<u>Areal jfr. BBR</u>	<u>Andels- indskud</u>	<u>Andelsværdi senest vedtaget</u>	<u>Andelsværdi til vedtagelse</u>
transport	1.090	1.569.650	17.658.558	18.835.795
10 - Hovedvejen 158, 2. dør 12	77	67.408,26	758.343	808.899
11 - Hovedvejen 158, 2. dør 13	77	67.408,26	758.343	808.899
12 - Hovedvejen 158, 2. dør 14	124	108.553,57	1.221.228	1.302.643
13 - Hovedvejen 158, 2. dør 15	77	67.408,26	758.343	808.899
14 - Hovedvejen 158, 2. dør 16.	76	66.532,83	748.494	798.394
15 - Hovedvejen 158, 3. dør 17	77	67.408,26	758.343	808.899
16 - Hovedvejen 158, 3. dør 18	77	67.408,26	758.343	808.899
17 - Hovedvejen 158, 3. dør 19	77	67.408,26	758.343	808.899
18 - Hovedvejen 158, 3. dør 20	77	67.408,26	758.343	808.899
19 - Hovedvejen 158, 3. dør 21	124	108.553,57	1.221.228	1.302.643
20 - Hovedvejen 158, 3. dør 22	77	67.408,26	758.343	808.899
21 - Hovedvejen 158, 3. dør 23	76	66.532,83	748.494	798.394
22 - Hovedvejen 158, 4. dør 24	66	57.778,51	650.008	693.342
23 - Hovedvejen 158, 4. dør 25	67	58.653,94	659.857	703.847
24 - Hovedvejen 158, 4. dør 26	67	58.653,94	659.857	703.847
25 - Hovedvejen 158, 4. dør 27	67	58.653,94	659.857	703.847
	<u>2.373</u>	<u>2.692.828,79</u>	<u>30.294.324</u>	<u>32.313.945</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
Andelskronens værdi pr. 30. september 2018	12,00

## Noter

---

### **Note 12 - 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 lejemål andelsboligforeningen har solgt efter den 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.



### Note 13 - Nøgleoplysninger

		30.9.18		30.9.17 *	30.9.16 *
		Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
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	<b>I alt</b>	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 <sup>2</sup> .				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2003
D2	Ejendommens opførelsesår	1967

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		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 <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	62.700.000	20.893
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	10.066.238	3.354

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	16

### 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 <sup>2</sup> pr. år
H1	Boligafgift	829
H2	Erhvervslejeindtægter	253
H3	Boliglejeindtægter	24

		2015/16 kr. pr. m <sup>2</sup>	2016/17 kr. pr. m <sup>2</sup>	2017/18 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	266	328	173

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	13.617
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	8.563
K3	Teknisk andelsværdi	22.180

		2015/16 kr. pr. m <sup>2</sup>	2016/17 kr. pr. m <sup>2</sup>	2017/18 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	119	80	219
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	119	80	219

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	66

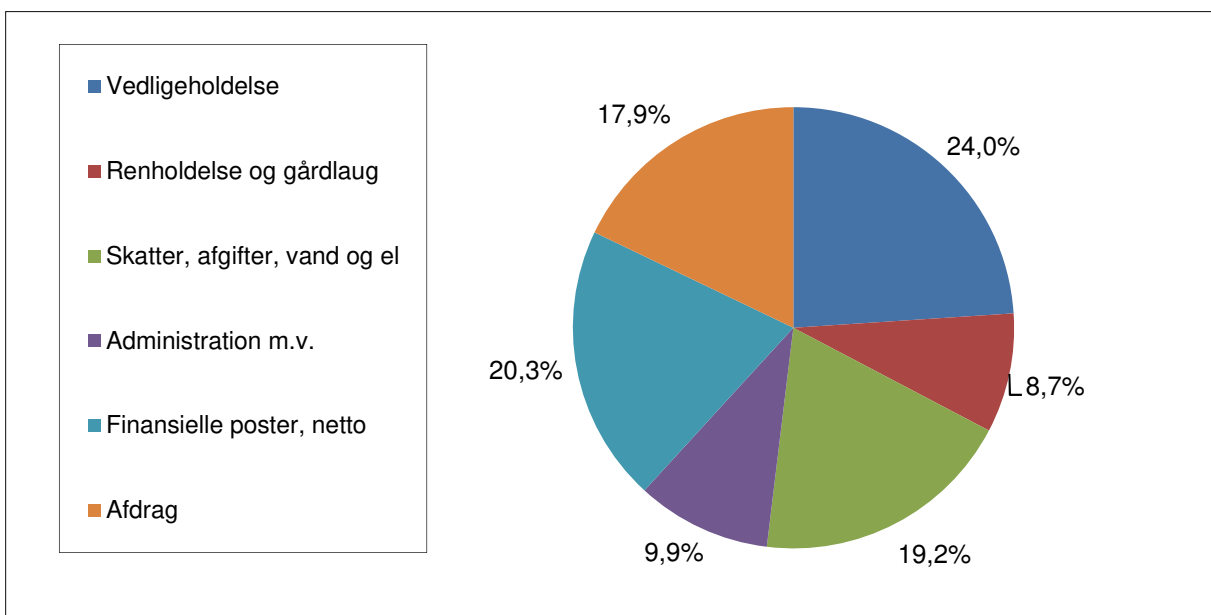
		2015/16 kr. pr. m <sup>2</sup>	2016/17 kr. pr. m <sup>2</sup>	2017/18 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	197	202	207

## 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 <sup>2</sup> andel	kr. pr. m <sup>2</sup> total
Offentlig ejendomsvurdering	15.381	12.163
Valuarvurdering	26.422	20.893
Anskaffelsessum (kostpris)	10.149	8.025
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	8.563	6.771
Foreslået andelsværdi	13.617	10.768
Reserver uden for andelsværdi	4.242	3.354
		kr. pr. m <sup>2</sup>
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m <sup>2</sup>		829
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m <sup>2</sup>		732
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m <sup>2</sup>		1.092
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		74
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		24,0
Renholdelse og gårdlaug		8,7
Skatter, afgifter, vand og el		19,2
Administration m.v.		9,9
Finansielle poster, netto		20,3
Afdrag		17,9
		<u>100,0</u>



## Andelsboligforeningen Zenithgården

### Bilag 4 til årsrapporten for 2017/18

#### CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

#### Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

		kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	62.700.000	20.893
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	10.066.238	3.354

#### Boligafgift

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1	Boligafgift	829

#### Teknisk andelsværdi

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	13.617
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	8.563
K3	Teknisk andelsværdi	22.180

#### Vedligeholdelse

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering		X

#### Friværdi

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	66

## Budget for 2018/19

	Regnskab 2017/18	Budget 2018/19 (ej revideret)
<b>INDTÆGTER:</b>		
Boligafgift, beboelse	918.896	929.000
Boligafgift, erhverv	1.047.981	1.059.000
Leje, beboelse	48.553	54.000
Leje, erhverv	597.084	660.000
Leje, antenneplads	48.750	48.750
Leje loftrum, andelshavere	2.300	7.000
<b>Indtægter i alt</b>	<b>2.663.564</b>	<b>2.757.750</b>
<b>OMKOSTNINGER:</b>		
Prioritetsrenter	557.391	543.000
Ejendomsskat og dagrenovation	396.841	388.000
Vandforbrug	67.932	80.000
Elforbrug	62.808	65.000
Forsikringer	67.340	78.000
Renholdelse	239.786	230.000
Reparation og vedligeholdelse	657.548	300.000
Administrationshonorar	69.000	70.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	18.500	18.800
Andre honorarer	35.062	40.000
Kontorhold, porto og gebyrer	19.703	10.000
Bestyrelseshonorar	50.000	50.000
Møde- og foreningsomkostninger	846	5.000
Kontingent ABF	3.692	3.750
Tomgang varme	6.748	0
Selskabsskat	0	0
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>2.253.197</b>	<b>1.881.550</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>410.367</b>	<b>876.200</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Afdrag på prioritetsgæld	490.248	502.000
Overført resultat	-79.881	374.200
<b>Disponeret i alt</b>	<b>410.367</b>	<b>876.200</b>

### 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 2018.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Mia Bækgaard Pedersen

### Underskriver

På vegne af: Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-586105723494

IP: 80.62.xxx.xxx

2019-03-29 17:46:21Z

NEM ID 

## Henrik Christensen

### Underskriver

På vegne af: Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-185003511002

IP: 188.181.xxx.xxx

2019-03-29 17:59:47Z

NEM ID 

## Ole Michael Raun Hansen

### Underskriver

På vegne af: Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-246789742110

IP: 2.105.xxx.xxx

2019-03-31 15:31:48Z

NEM ID 

## Lisbeth Bayer

### Underskriver

På vegne af: Dirigent og referent

Serienummer: CVR:25333969-RID:97188029

IP: 195.215.xxx.xxx

2019-04-02 08:54:25Z

NEM ID 

## Kim Overgaard

### Underskriver

På vegne af: Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-032565142094

IP: 2.110.xxx.xxx

2019-04-02 20:39:08Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: XSOODE-FQX6B-J3OC8-PYKWC-LXA7B-8GV6K

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>