

**Andelsboligforeningen
Zenithgården**

Årsrapport for 2018/19

Budget for 2019/20

Administrator:

c/o Vest Administrationen

Gammel Vartov Vej 1

2900 Hellerup

Telefon 33 24 61 26

Hjemmeside www.vestadministrationen.com

info@vestadm.com

Stadsboligselskabet Vest Administrationen ApS
CVR-nr.: 29442789

redmark.dk

Godkendt på generalforsamling, den

Dirigent

A member of

mgiworldwide

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 - 16
Nøgleoplysninger	17 - 19
Bilag 4	20
Budget for 2019/20	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 5 erhvervsandele Lejere: 1 bolig, 4 erhverv og 1 øvrige lejemål
Bestyrelse	Henrik Christensen (formand) Kim Overgaard Maria Nielsen 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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 13. januar 2020

c/o Vest Administrationen

Bestyrelsen:

København, den 13. januar 2020

Kim Overgaard

Henrik Christensen
(formand)

Maria Nielsen

Ole Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Zenithgården

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Zenithgården for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019, 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 13. januar 2020
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. 300 af 26. marts 2019, 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 målinger 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 målinger 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. 300 af 26. marts 2019 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	2018/19 Budget (ej revideret)		2018/19 Regnskab	2017/18 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	929.000	Boligafgift, beboelse	928.758	918.896
	1.059.000	Boligafgift, erhverv	1.073.768	1.047.981
	54.000	Leje, beboelse	43.962	48.553
	660.000	Leje, erhverv	596.152	597.084
	48.750	Leje, antenneplads	48.750	48.750
	7.000	Leje loftrum, andelshavere	9.300	2.300
	0	Elevator bidrag	710	0
	0	Ekspropriation til anlæg af letbane	70.600	0
	<u>2.757.750</u>	Indtægter i alt	<u>2.772.000</u>	<u>2.663.564</u>
		OMKOSTNINGER:		
	543.000	Prioritetsrenter	541.833	557.391
	388.000	Ejendomsskat og dagrenovation	396.896	396.841
	80.000	Vandforbrug	99.251	67.932
	65.000	Elforbrug	59.047	62.808
	78.000	Forsikringer	78.240	67.340
1	230.000	Renholdelse	204.211	239.786
2	300.000	Reparation og vedligeholdelse	270.958	657.548
	70.000	Administrationshonorar	66.802	69.000
	18.800	Revision og regnskabsudarbejdelse	18.800	18.500
3	40.000	Andre honorarer	53.432	35.062
4	10.000	Kontorhold, porto og gebyrer	5.524	19.703
	50.000	Bestyrelseshonorar	50.000	50.000
	5.000	Møde- og foreningsomkostninger	472	846
	3.750	Kontingent ABF	3.728	3.692
	0	Tomgang leje	7.398	0
	0	Tomgang varme	6.759	6.748
	0	Selskabsskat	0	0
	<u>1.881.550</u>	Omkostninger i alt	<u>1.863.351</u>	<u>2.253.197</u>
	<u>876.200</u>	Driftsresultat	<u>908.649</u>	<u>410.367</u>
		Resultatdisponering:		
	502.000	Afdrag på prioritetsgæld	501.555	490.248
	<u>374.200</u>	Overført resultat	<u>407.094</u>	<u>-79.881</u>
	<u>876.200</u>	Disponeret i alt	<u>908.649</u>	<u>410.367</u>

Balance pr. 30. september

Aktiver		2019	2018
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
5	Ejendommens værdikonto:		
	Saldo 1. oktober	62.700.000	61.500.000
	Opskrivning til valuarvurdering	<u>1.500.000</u>	<u>1.200.000</u>
	Ejendommens værdi	<u>64.200.000</u>	<u>62.700.000</u>
	(Offentlig vurdering pr. 1/10 2018, kr. 36.500.000)		
	Anlægsaktiver i alt	<u>64.200.000</u>	<u>62.700.000</u>
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	10.000	0
	Tilgodehavende udlæg vurderingsrapport	6.300	0
	Afsluttet varmeregnskab	1.251	0
	Forudbetalte omkostninger	<u>107.419</u>	<u>116.547</u>
	Tilgodehavender	<u>124.970</u>	<u>116.547</u>
	Nordea Bank, driftskonto	1.408.737	990.808
	Nordea Bank, bestyrelseskonto	5.000	5.000
	Nordea Bank, omprioriteringskonto	<u>747.660</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.161.397</u>	<u>995.808</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.286.367</u>	<u>1.112.355</u>
	Aktiver i alt	<u><u>66.486.367</u></u>	<u><u>63.812.355</u></u>

Balance pr. 30. september

Passiver		2019	2018
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
6	Egenkapital før reserver	<u>35.137.651</u>	<u>32.313.945</u>
	Reserver:		
	Reserve til værdiregulering (kurstab m.v.)	<u>10.045.214</u>	<u>10.066.238</u>
	Reserver i alt	<u>10.045.214</u>	<u>10.066.238</u>
	Egenkapital incl. reserver	<u>45.182.865</u>	<u>42.380.183</u>
7	Prioritetsgæld, kursværdi	20.098.918	21.147.166
	Forudbetalt boligafgift m.v.	1.149	16.283
	Skyldig afregning fraflytte	183.702	0
	Deposita, lejere	156.393	195.327
	Igangværende varmeregnskab:		
	A conto indbetalinger	198.410	
	Afholdte udgifter	<u>-149.066</u>	19.240
	Skyldige omkostninger	<u>813.996</u>	<u>54.156</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>21.303.502</u>	<u>21.432.172</u>
	Passiver i alt	<u><u>66.486.367</u></u>	<u><u>63.812.355</u></u>
8	Sikkerhedsstillelse og panthæftelser		
9	Garantiforpligtelse		
10	Forsikringsforhold		
11	Beregning af andelsværdi		
12	Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning		
13	Nøgleoplysninger		

Noter

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Note 1 - Renholdelse:		
Ejendomsservice	170.089	164.839
Snerydning og saltning	23.171	69.221
Vinduespolering	10.951	3.301
Graffitiens	0	2.425
	<u>204.211</u>	<u>239.786</u>
Note 2 - Reparation og vedligeholdelse:		
Elevator, abonnement, telefon, faldprøve	27.895	45.471
Elektriker, udskiftning af lamper, fejlsøgning	56.110	54.579
Glarmester, udskiftning af glas	0	6.396
Kamera, service abonnement	12.998	0
Låsesmed, udskiftning af lås	5.719	4.765
Maler, malerarbejde i kælder	0	12.495
Materialer og småanskaffelser, kompressor, cykelstand m.v.	0	13.554
Murer, lukning af dør og ventilation, oppudsning af cykelkæder	0	56.356
Selvrisiko, forsikringsager	5.408	0
Skimmelsvamp bekæmpelse, fugtmåling, affugter m.v.	0	48.164
Tømrer, loftplader	7.364	159.371
Udendørs arealer, flisebelægning	3.088	180.460
Varmeanlæg, service abonnement	10.534	10.988
Varmeanlæg, udskiftning af radiator	0	9.840
Vandanlæg, ny vandmåler	0	2.975
Vaskeri, service abonnement	9.241	5.824
VVS, rensning af toilet ved øjenlæge	0	723
VVS, forsikringsag vedr. vand fra badeværelse	0	7.476
VVS, udskiftet blandingsbatteri	1.140	0
VVS, udskiftet faldstamme og reparation af loft	103.787	0
VVS, udboring af stoppet faldstamme	3.000	0
VVS, service og reparation ventilationsanlæg	24.674	17.298
VVS, installation af vandmåler	0	2.500
VVS, lyskasseriste	0	12.375
VVS, vand på anlæg, reparation af radiatorer, stoppet toilet mv.	0	5.938
	<u>270.958</u>	<u>657.548</u>
Note 3 - Andre honorarer:		
Ista, varmeregnskabshonorar	18.444	17.812
Vest Administrationen, digital postkasse	813	0
Vest Administrationen, nøgletalsoplysninger	3.000	0
CERA andelsvurderinger.dk. kontrol valuarvurdering	11.950	0
Wiborg & Partnere, valuarvurdering sidste år	19.225	17.250
	<u>53.432</u>	<u>35.062</u>

Noter

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Note 4 - Kontorhold, porto og gebyrer:		
EDB-udgifter	783	13.173
Gebyrer	2.365	5.653
Porto m.v.	2.376	877
	5.524	19.703

Note 5 - Note til ejendommen:

Ejendommen er optaget til valuarvurdering foretaget den 4. november 2019 af valuar og ejendomsmægler MDE, Erik Wiborg, Wiborg+Partnere ApS, Lyngbyvej 14. 2., 2100 København Ø.

Valuaren har beregnet værdien efter en DCF model over 15 år, med et exitafkast på 3,5%. 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. 55.300.000 eller 76.100.000.

Note 6 - Egenkapital:

	kr.
Andelsindskud:	
Saldo 1. oktober 2018	2.692.829
Solgt lejemål 5	77 m ² af 1.535 kr. pr. m ² 118.183
	2.811.012
Ejendommens opskrivningsfond:	
Saldo 1. oktober 2018	38.615.483
Opskrivning til valuarvurdering	1.500.000
	40.115.483
Kursreguleringsfond:	
Saldo 1. oktober 2018	-1.125.821
Årets kursregulering	15.903
	-1.109.918
Overført resultat m.v.:	
Saldo 1. oktober 2018	-7.868.546
Årets afdrag prioritetsgæld	501.555
Overført resultat	407.094
Låneomlægning, omkostninger og kursregulering	-218.432
Salg lejemål merværdi	478.379
Regulering af reserve til værdiregulering	21.024
	-6.678.926
Egenkapital i alt	35.137.651

Noter

Note 7 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/10 2018	Optaget (+)/ Indfriet (-)	Afdrag	Restgæld 30/9 2019	Kursværdi 30/9 2019
a)	10.268.000	0	0	10.268.000	11.149.713
b)	9.753.345	-9.251.790	501.555	0	0
c)	0	8.721.000	0	8.721.000	8.949.205
	<u>20.021.345</u>	<u>-530.790</u>	<u>501.555</u>	<u>18.989.000</u>	<u>20.098.918</u>

- 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
 c) Nordea, fastforrentet kontantlån med afdrag, 0,839478%, udløber i 2034

Note 8 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelser:

Der er ikke tinglyst panthæftelser udover sædvanlig pant for prioritetsgælden samt afgiftningspantebrev på 2.817.000

Ejendommens bogførte værdi er kr. 64.200.000.

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 2019 kr. 36.259.

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		<u>kr.</u>
		<u>35.137.651</u>
Andelsindskud		<u>2.811.012,11</u>
Andelskronens værdi	$\frac{35.137.651}{2.811.012,11} =$	<u>12,50</u>

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til litra b, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 12,00.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 12,50.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til litra b, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 16,07.

Noter

Note 11 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelenes værdi ved en andelskrone på 12,50:

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
01 - Hovedvejen 158, st. dør 1	157	240.743,80	2.888.926	3.009.297
02 - Hovedvejen 158, st. dør 2	548	839.539,30	10.074.471	10.494.241
03 - Hovedvejen 158, 1. dør 3	77	118.183,32	1.418.200	1.477.291
04 - Hovedvejen 158, 1. dør 4-5	154	236.366,64	2.836.400	2.954.583
05 - Hovedvejen 158, 1. dør 6	77	118.183,32	0	1.477.291
08 - Hovedvejen 158, 2. dør 10	77	67.408,26	808.899	842.603
09 - Hovedvejen 158, 2. dør 11	77	67.408,26	808.899	842.603
10 - Hovedvejen 158, 2. dør 12	77	67.408,26	808.899	842.603
11 - Hovedvejen 158, 2. dør 13	77	67.408,26	808.899	842.603
12 - Hovedvejen 158, 2. dør 14	124	108.553,57	1.302.643	1.356.920
13 - Hovedvejen 158, 2. dør 15	77	67.408,26	808.899	842.603
14 - Hovedvejen 158, 2. dør 16.	76	66.532,83	798.394	831.660
15 - Hovedvejen 158, 3. dør 17	77	67.408,26	808.899	842.603
16 - Hovedvejen 158, 3. dør 18	77	67.408,26	808.899	842.603
17 - Hovedvejen 158, 3. dør 19	77	67.408,26	808.899	842.603
18 - Hovedvejen 158, 3. dør 20	77	67.408,26	808.899	842.603
19 - Hovedvejen 158, 3. dør 21	124	108.553,57	1.302.643	1.356.920
20 - Hovedvejen 158, 3. dør 22	77	67.408,26	808.899	842.603
21 - Hovedvejen 158, 3. dør 23	76	66.532,83	798.394	831.660
22 - Hovedvejen 158, 4. dør 24	66	57.778,51	693.342	722.231
23 - Hovedvejen 158, 4. dør 25	67	58.653,94	703.847	733.174
24 - Hovedvejen 158, 4. dør 26	67	58.653,94	703.847	733.174
25 - Hovedvejen 158, 4. dør 27	67	58.653,94	703.847	733.174
	<u>2.450</u>	<u>2.811.012,11</u>	<u>32.313.945</u>	<u>35.137.651</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
Andelskronens værdi pr. 30. september 2019	12,50

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 5 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

		30.9.19		30.9.18 *	30.9.17 *
		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 - 5)	5	1.013	936	936
B3	Boliglejemål	1	79	79	79
B4	Erhvervslejemål	4	472	549	549
B5	Øvrige lejemål (antenneplads)	1	0	0	0
B6	I alt	29	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, erhvervsandele betaler 1,75 gange mere pr. m ² .				

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

	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 ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	64.200.000	21.393
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	10.045.214	3.347

	%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi

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	847
H2	Erhvervslejeindtægter	216
H3	Boliglejeindtægter	18

		2016/17 kr. pr. m ²	2017/18 kr. pr. m ²	2018/19 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	328	173	371

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	14.342
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	7.762
K3	Teknisk andelsværdi	22.104

		2016/17 kr. pr. m ²	2017/18 kr. pr. m ²	2018/19 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	80	219	90
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	80	219	90

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	67

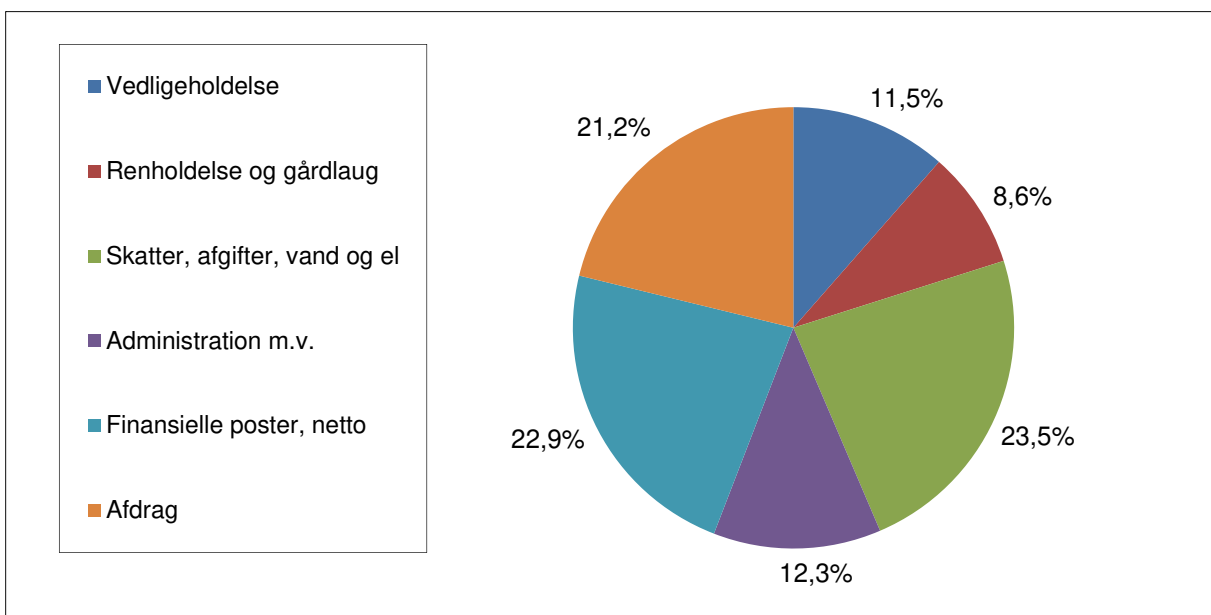
		2016/17 kr. pr. m ²	2017/18 kr. pr. m ²	2018/19 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	202	207	205

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	14.898	12.163
Valuarvurdering	26.204	21.393
Anskaffelsessum (kostpris)	9.830	8.025
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	7.762	6.337
Foreslået andelsværdi	14.342	11.709
Reserver uden for andelsværdi	4.100	3.347
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m ²		847
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		556
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²		1.123
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		74
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		11,5
Renholdelse og gårdlaug		8,6
Skatter, afgifter, vand og el		23,5
Administration m.v.		12,3
Finansielle poster, netto		22,9
Afdrag		21,2
		<u>100,0</u>



Andelsboligforeningen Zenithgården

Bilag 4 til årsrapporten for 2018/19

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 ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	64.200.000	21.393
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	10.045.214	3.347

Boligafgift

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	847

Teknisk andelsværdi

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	14.342
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	7.762
K3	Teknisk andelsværdi	22.104

Vedligeholdelse

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

Friværdi

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	67

Budget for 2019/20

	Regnskab 2018/19	Budget 2019/20 (ej revideret)
INDTÆGTER:		
Boligafgift, beboelse	928.758	937.000
Boligafgift, erhverv	1.073.768	1.157.000
Leje, beboelse	43.962	48.000
Leje, erhverv	596.152	583.000
Leje, antenneplads	48.750	48.750
Leje loftrum, andelshavere	9.300	9.000
Elevator bidrag	710	1.000
Ekspropriation til anlæg af letbane	70.600	0
Indtægter i alt	2.772.000	2.783.750
OMKOSTNINGER:		
Prioritetsrenter	541.833	376.000
Ejendomsskat og dagrenovation	396.896	400.000
Vandforbrug	99.251	90.000
Elforbrug	59.047	60.000
Forsikringer	78.240	82.000
Renholdelse	204.211	210.000
Reparation og vedligeholdelse	270.958	300.000
Administrationshonorar	66.802	70.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	18.800	19.000
Andre honorarer	53.432	50.000
Kontorhold, porto og gebyrer	5.524	10.000
Bestyrelseshonorar	50.000	50.000
Møde- og foreningsomkostninger	472	5.000
Kontingent ABF	3.728	3.750
Tomgang leje	7.398	0
Tomgang varme	6.759	0
Selskabsskat	0	0
Omkostninger i alt	1.863.351	1.725.750
Driftsresultat	908.649	1.058.000
Resultatdisponering:		
Afdrag på prioritetsgæld	501.555	539.700
Overført resultat	407.094	518.300
Disponeret i alt	908.649	1.058.000

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 2019.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Maria Louise Nielsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-149327551799
Tidspunkt for underskrift: 09-02-2020 kl.: 17:42:32
Underskrevet med NemID

Lisbeth Bayer

Som Administrator NEM ID
RID: 97188029
Tidspunkt for underskrift: 07-02-2020 kl.: 10:02:41
Underskrevet med NemID

Lisbeth Bayer

Som Dirigent NEM ID
RID: 97188029
Tidspunkt for underskrift: 07-02-2020 kl.: 10:02:41
Underskrevet med NemID

Kim Overgaard

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-032565142094
Tidspunkt for underskrift: 07-02-2020 kl.: 19:21:01
Underskrevet med NemID

Henrik Christensen

Som Bestyrelsesformand NEM ID
På vegne af A/B Zenithgården (matrikel 24)
PID: 9208-2002-2-185003511002
Tidspunkt for underskrift: 11-02-2020 kl.: 17:33:50
Underskrevet med NemID

Ole Michael Raun Hansen

Som Næstformand NEM ID
På vegne af A/B Zenithgården (matrikel 24)
PID: 9208-2002-2-246789742110
Tidspunkt for underskrift: 07-02-2020 kl.: 16:25:28
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: e6f91f90NxWj46249857