

**Andelsboligforeningen
Zenithgården**

Årsrapport for 2019/20

Budget for 2020/21

Erstatter tidligere årsrapport dateret 29. januar 2021

Administrator:

c/o Vest Administrationen

Gammel Vartov Vej 1

2900 Hellerup

Telefon 33 24 61 26

www.vestadministrationen.com

info@vestadm.com

Stadsboligselskabet Vest Administration Partnerselskab

CVR-nr.: 29442789

redmark.dk

Godkendt på generalforsamling, den

Dirigent

A member of

mgiworldwide 

The logo for mgiworldwide, featuring the text 'mgiworldwide' in a blue sans-serif font, followed by a stylized graphic of three blue dots connected by thin lines, suggesting a globe or network.

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Noter	13 - 17
Nøgleoplysninger	18 - 20
Bilag 4	21
Budget for 2020/21	22

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
Claus Ebbesen
Ole Hansen

Administrator

c/o Vest Administrationen
Gammel Vartov Vej 1
2900 Hellerup
Telefon 33 24 61 26
www.vestadministrationen.com
info@vestadm.com

Revision

Redmark
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
Telefon 39 16 36 36

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Zenithgården.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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 5. februar 2021

c/o Vest Administrationen

Bestyrelsen:

København, den 5. februar 2021

Kim Overgaard

Henrik Christensen
(formand)

Claus Ebbesen

Ole Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Zenithgården

Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Zenithgården for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet bortset fra det forhold, der er omtalt under Grundlag for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion med forbehold

Foreningens administrator og bestyrelse har i noten til beregning af andelsværdi, beskrevet at en tidligere indhentet valuarvurdering på et senere tidspunkt kan bruges iht. andelsboliglovens §5, stk. 3. Vi tager forbehold for denne beskrivelse, idet en eventuel fastholdelse af en tidligere indhentet vurdering kun kan anvendes indtil foreningen efter den 1. juli 2020 vælger at anvende en ny vurdering, hvilket er tilfældet i nærværende regnskab for 2019/20.

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 med forbehold.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budget i resultatopgørelsen og budget på side 22 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. 12, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

København, den 5. februar 2021
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. 12, § 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, litra a, 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	2019/20 Budget (ej revideret)		2019/20 Regnskab	2018/19 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	937.000	Boligafgift, beboelse	933.241	928.758
	1.157.000	Boligafgift, erhverv	1.152.001	1.073.768
	48.000	Leje, beboelse	43.962	43.962
	583.000	Leje, erhverv	536.681	596.152
	48.750	Leje, antenneplads	48.750	48.750
	9.000	Leje kælderrum	12.550	9.300
	1.000	Elevator bidrag	710	710
	0	Ekspropriation til anlæg af letbane	0	70.600
	<u>2.783.750</u>	Indtægter i alt	<u>2.727.895</u>	<u>2.772.000</u>
		OMKOSTNINGER:		
	376.000	Prioritetsrenter	371.120	541.833
	400.000	Ejendomsskat og dagrenovation	412.690	396.896
	90.000	Vandforbrug	89.511	99.251
	60.000	Elforbrug	54.931	59.047
	82.000	Forsikringer	80.156	78.240
1	210.000	Renholdelse	211.142	204.211
2	300.000	Reparation og vedligeholdelse	464.273	270.958
	70.000	Administrationshonorar	68.824	66.802
	19.000	Revision og regnskabsudarbejdelse	19.000	18.800
3	50.000	Andre honorarer	50.162	53.432
4	10.000	Kontorhold, porto og gebyrer	5.177	5.524
	50.000	Bestyrelseshonorar	50.000	50.000
	5.000	Møde- og foreningsomkostninger	2.272	472
	3.750	Kontingent ABF	3.872	3.728
	0	Tomgang leje	0	7.398
	0	Tomgang varme	9.353	6.759
	0	Selskabsskat	0	0
	<u>1.725.750</u>	Omkostninger i alt	<u>1.892.483</u>	<u>1.863.351</u>
	<u>1.058.000</u>	Driftsresultat	<u>835.412</u>	<u>908.649</u>
		Resultatdisponering:		
	539.700	Afdrag på prioritetsgæld	539.700	501.555
	<u>518.300</u>	Overført resultat	<u>295.712</u>	<u>407.094</u>
	<u>1.058.000</u>	Disponeret i alt	<u>835.412</u>	<u>908.649</u>

Balance pr. 30. september

Aktiver		2020	2019
Note		kr.	kr.
5	Ejendommens værdi	65.550.000	64.200.000
	(Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2019, kr. 36.500.000)		
	Anlægsaktiver i alt	65.550.000	64.200.000
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	5.572	10.000
	Tilgodehavende dobbelt betaling	1.245	1.245
	Tilgodehavende udlæg vurderingsrapport	0	6.300
	Tilgodehavende udlæg elforbrug	138	0
	Afsluttet varmeregnskab	884	1.251
	Forudbetalte omkostninger	102.753	106.174
	Tilgodehavender	110.592	124.970
	Nordea Bank, driftskonto	1.678.442	1.408.737
	Nordea Bank, bestyrelseskonto	5.000	5.000
	Nordea Bank, omprioriteringskonto	0	747.660
	Likvide beholdninger	1.683.442	2.161.397
	Omsætningsaktiver i alt	1.794.034	2.286.367
	Aktiver i alt	67.344.034	66.486.367

Balance pr. 30. september

Passiver		2020	2019
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
6	Egenkapital før reserver	<u>36.543.157</u>	<u>35.137.651</u>
	Reserver:		
	Reserve til værdiregulering (kurstab m.v.)	<u>11.147.452</u>	<u>10.045.214</u>
	Reserver i alt	<u>11.147.452</u>	<u>10.045.214</u>
	Egenkapital inkl. reserver	<u>47.690.609</u>	<u>45.182.865</u>
7	Prioritetsgæld, kursværdi	19.236.886	20.098.918
	Forudbetalt boligafgift m.v.	1.012	1.149
	Skyldig afregning fraflyttere	135.963	183.702
	Deposita, lejere	158.438	156.393
	Igangværende varmeregnskab:		
	A conto indbetalinger	196.410	
	Afholdte udgifter	<u>-154.376</u>	49.344
	Skyldige omkostninger	<u>79.092</u>	<u>813.996</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>19.653.425</u>	<u>21.303.502</u>
	Passiver i alt	<u>67.344.034</u>	<u>66.486.367</u>
8	Sikkerhedsstillelse og panthæftelser		
9	Garantiforpligtelse		
10	Forsikringsforhold		
11	Beregning af andelsværdi		
12	Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning		
13	Nøgleoplysninger		

Noter

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Note 1 - Renholdelse:		
Ejendomsservice	174.413	170.089
Hovedrengøring af trapper	11.963	0
Snerydning og saltning	18.165	23.171
Vinduespolering	6.601	10.951
	<u>211.142</u>	<u>204.211</u>
Note 2 - Reparation og vedligeholdelse:		
Elevator, abonnement	13.906	27.895
El installatør, defekt pumpe, armatur, pumpe, hjertestarter m.m	23.652	56.110
Glarmester, div. opgaver	6.052	0
Jord & beton, fliser og trappebalyster	1.669	0
Kamera, service abonnement	7.055	12.998
Låseservice, udskiftning af dørgreb	2.383	5.719
Maler, ekstra arbejde	14.298	0
Materialer og småanskaffelser, lås, alarmbøjle, bruseslange	1.039	0
Selvrisiko, forsikringsager	17.113	5.408
Tag, rensning af tag	65.000	0
Tømrer, reparation skrallerumsgård og vindue m.v.	11.838	7.364
Udendørs arealer, fældning og etablering af Rullegræs	44.625	3.088
Varmeanlæg, elektrolyseabonnement	11.642	10.534
Vaskeri, nedskæring af isolering & serviceaftale m.v.	25.552	9.241
Ventilation, halvårlig service	17.483	0
VVS, regnvandsafløb, pumpebrønd, nye rør, radiomodul	200.966	0
VVS, udskiftet blandingsbatteri	0	1.140
VVS, udskiftet faldstamme og reparation af loft	0	103.787
VVS, udboring af stoppet faldstamme	0	3.000
VVS, service og reparation ventilationsanlæg	0	24.674
	<u>464.273</u>	<u>270.958</u>
Note 3 - Andre honorarer:		
CERA andelsvurderinger.dk. kontrol valuarvurdering	0	11.950
Falck, hjertestarter	7.743	0
Ista, foreningens andel varmeregnskabshonorar inkl. kontrolmanual	19.043	18.444
Vest Administrationen, digital postkasse	813	813
Vest Administrationen, nøgletalsoplysninger	3.313	3.000
Wiborg & Partnere, valuarvurdering	19.250	19.225
	<u>50.162</u>	<u>53.432</u>
Note 4 - Kontorhold, porto og gebyrer:		
EDB-udgifter	975	783
Gebyrer	2.644	2.365
Porto m.v.	1.558	2.376
	<u>5.177</u>	<u>5.524</u>

Noter

	kr.
Note 5 - Ejendommens værdi:	
Kostpris:	
Oprindelig anskaffelsessum	18.600.000
Tilgang før 2008/09	5.356.314
Tilgang 2013/14, nyt vaskerianlæg	128.203
	24.084.517
Opskrivninger til dagsværdi:	
Saldo 1. oktober 2019	40.115.483
Årets opskrivning til valuarvurdering	1.350.000
	41.465.483
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2020	65.550.000
<p>Ejendommen er optaget til valuarvurdering foretaget den 28. december 2020 af valuar og ejendomsmægler MDE, Erik Wiborg, Wiborg+Partnere ApS, Lyngbyvej 14. 2., 2100 København Ø.</p> <p>Valuaren har beregnet værdien efter en DCF model over 15 år, med et exitafkast på 3,5%. I beregningsmodellen er lejeindtægt baseret på maksimal lovlige leje der kan forventes opkrævet, herunder omkostningsbestemt leje. Driftsudgifter er baseret på kendte og aktuelle tal m.v.</p> <p>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. 56.400.000 eller 77.700.000.</p> <p>Valuarvurderingen kan ikke fastholdes jfr. andelsboligloven §5 stk. 3 idet den er foretaget efter 30. juni 2020.</p>	
	kr.
Note 6 - Egenkapital:	
Andelsindskud:	
Saldo 1. oktober 2019	2.811.012
	2.811.012
Ejendommens opskrivningsfond:	
Saldo 1. oktober 2019	40.115.483
Årets opskrivning til valuarvurdering	1.350.000
	41.465.483
Kursreguleringsfond:	
Saldo 1. oktober 2019	-1.109.918
Årets kursregulering	322.332
	-787.586

Noter

	kr.
Note 6 - Egenkapital: (fortsat)	
Overført resultat m.v.:	
Saldo 1. oktober 2019	-6.678.926
Årets afdrag prioritetsgæld	539.700
Overført resultat	295.712
Regulering af reserve til værdiregulering	-1.102.238
	-6.945.752
Egenkapital i alt	36.543.157

Note 7 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/10 2019	Afdrag	Restgæld 30/9 2020	Kursværdi 30/9 2020
a)	10.268.000	0	10.268.000	10.873.812
b)	8.721.000	539.700	8.181.300	8.363.074
	18.989.000	539.700	18.449.300	19.236.886

- a) Nordea, fastforrentet stående obligationslån, 2%, forfalder til fuld indfrielse pr. 31/12 2022
 b) 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 og afgiftningspantebrev på 2.817.000

Ejendommens bogførte værdi er kr. 65.550.000.

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. september 2020 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.

	kr.			
Egenkapital før reserver ifølge balancen	36.543.157			
Andelsindskud	2.811.012,11			
Andelskronens værdi	13,00000			
	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">36.543.157</td> <td style="text-align: center;">=</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">2.811.012,11</td> </tr> </table>	36.543.157	=	2.811.012,11
36.543.157	=	2.811.012,11		

Noter

Note 11 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til litra b, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 12,50000.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 13,00000.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til litra b, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 16,96564.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 13,00000:

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
01 - Hovedvejen 158, st. dør 1	157	240.743,80	3.009.297	3.129.669
02 - Hovedvejen 158, st. dør 2	548	839.539,30	10.494.241	10.914.011
03 - Hovedvejen 158, 1. dør 3	77	118.183,32	1.477.291	1.536.383
04 - Hovedvejen 158, 1. dør 4-5	154	236.366,64	2.954.583	3.072.766
05 - Hovedvejen 158, 1. dør 6	77	118.183,32	1.477.291	1.536.383
08 - Hovedvejen 158, 2. dør 10	77	67.408,26	842.603	876.307
09 - Hovedvejen 158, 2. dør 11	77	67.408,26	842.603	876.307
10 - Hovedvejen 158, 2. dør 12	77	67.408,26	842.603	876.307
11 - Hovedvejen 158, 2. dør 13	77	67.408,26	842.603	876.307
12 - Hovedvejen 158, 2. dør 14	124	108.553,57	1.356.920	1.411.196
13 - Hovedvejen 158, 2. dør 15	77	67.408,26	842.603	876.307
14 - Hovedvejen 158, 2. dør 16.	76	66.532,83	831.660	864.927
15 - Hovedvejen 158, 3. dør 17	77	67.408,26	842.603	876.307
16 - Hovedvejen 158, 3. dør 18	77	67.408,26	842.603	876.307
17 - Hovedvejen 158, 3. dør 19	77	67.408,26	842.603	876.307
18 - Hovedvejen 158, 3. dør 20	77	67.408,26	842.603	876.307
19 - Hovedvejen 158, 3. dør 21	124	108.553,57	1.356.920	1.411.196
20 - Hovedvejen 158, 3. dør 22	77	67.408,26	842.603	876.307
21 - Hovedvejen 158, 3. dør 23	76	66.532,83	831.660	864.927
22 - Hovedvejen 158, 4. dør 24	66	57.778,51	722.231	751.121
23 - Hovedvejen 158, 4. dør 25	67	58.653,94	733.174	762.501
24 - Hovedvejen 158, 4. dør 26	67	58.653,94	733.174	762.501
25 - Hovedvejen 158, 4. dør 27	67	58.653,94	733.174	762.501
	<u>2.450</u>	<u>2.811.012,11</u>	<u>35.137.651</u>	<u>36.543.157</u>

Andelsboligforeningen indhentede en valuarvurdering 26. november 2019, hvoraf det fremgår, at ejendommens værdi pr. 30. september 2019 var kr. 64.200.000. Valuarvurderingen blev udarbejdet af valuar og ejendomsmægler MDE, Erik Wiborg, Wiborg+Partnere ApS, Lyngbyvej 14. 2., 2100 København Ø. Valuarvurderingen kan på et senere tidspunkt, efter foreningens valg, bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 3.

Noter

Andelskronens udvikling de seneste år:

Andelskronens værdi pr. 30. september 2009	6,25000
Andelskronens værdi pr. 30. september 2010	7,00000
Andelskronens værdi pr. 30. september 2011	7,00000
Andelskronens værdi pr. 30. september 2012	7,00000
Andelskronens værdi pr. 30. september 2013	7,00000
Andelskronens værdi pr. 30. september 2014	7,50000
Andelskronens værdi pr. 30. september 2015	9,00000
Andelskronens værdi pr. 30. september 2016	10,50000
Andelskronens værdi pr. 30. september 2017	11,25000
Andelskronens værdi pr. 30. september 2018	12,00000
Andelskronens værdi pr. 30. september 2019	12,50000
Andelskronens værdi pr. 30. september 2020	13,00000

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

		30.9.20		30.9.19 *	30.9.18 *
		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	1.013	936
B3	Boliglejemål	1	79	79	79
B4	Erhvervslejemål	4	472	472	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> Ikke relevant.				

	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	65.550.000	21.843
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	11.147.452	3.715

	%
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	851
H2	Erhvervslejeindtægter	220
H3	Boliglejeindtægter	18

		2017/18 kr. pr. m ²	2018/19 kr. pr. m ²	2019/20 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	173	371	341

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	14.916
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	7.290
K3	Teknisk andelsværdi	22.205

		2017/18 kr. pr. m ²	2018/19 kr. pr. m ²	2019/20 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	219	90	155
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	219	90	155

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	70

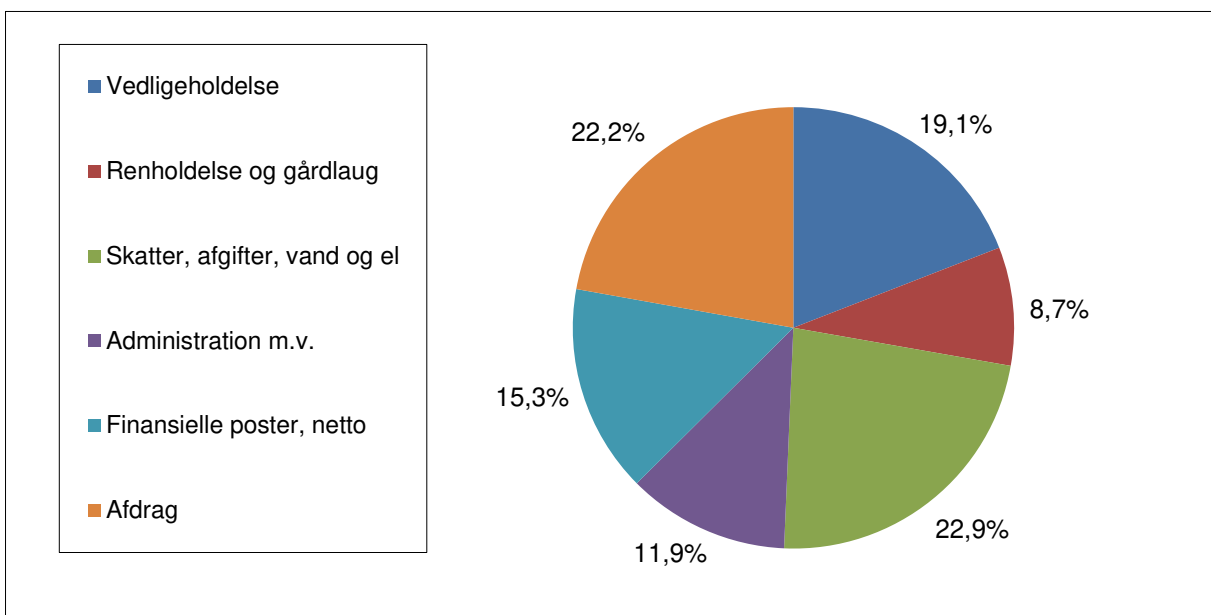
		2017/18 kr. pr. m ²	2018/19 kr. pr. m ²	2019/20 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	207	205	220

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	26.755	21.843
Anskaffelsessum (kostpris)	9.830	8.025
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	7.290	5.951
Foreslået andelsværdi	14.916	12.177
Reserver uden for andelsværdi	4.550	3.715
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m ²		851
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		556
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²		1.141
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		76
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		19,1
Renholdelse og gårdlaug		8,7
Skatter, afgifter, vand og el		22,9
Administration m.v.		11,9
Finansielle poster, netto		15,3
Afdrag		22,2
		<u>100,0</u>



Andelsboligforeningen Zenithgården
Bilag 4 til årsrapporten for 2019/20

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	65.550.000	21.843
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	11.147.452	3.715

Boligafgift

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	851

Teknisk andelsværdi

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	14.916
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	7.290
K3	Teknisk andelsværdi	22.205

Vedligeholdelse

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

Friværdi

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	70

Budget for 2020/21

	Regnskab 2019/20	Budget 2020/21 (ej revideret)
INDTÆGTER:		
Boligafgift, beboelse	933.241	938.000
Boligafgift, erhverv	1.152.001	1.158.000
Leje, beboelse	43.962	44.000
Leje, erhverv	536.681	550.000
Leje, antenneplads	48.750	48.750
Leje kælderrum	12.550	10.250
Elevator bidrag	710	1.000
Indtægter i alt	2.727.895	2.750.000
OMKOSTNINGER:		
Prioritetsrenter	371.120	364.000
Ejendomsskat og dagrenovation	412.690	420.000
Vandforbrug	89.511	100.000
Elforbrug	54.931	55.000
Forsikringer	80.156	85.000
Renholdelse	211.142	215.000
Reparation og vedligeholdelse	464.273	450.000
Administrationshonorar	68.824	71.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	19.000	20.000
Andre honorarer	50.162	67.000
Kontorhold, porto og gebyrer	5.177	6.000
Bestyrelseshonorar	50.000	50.000
Møde- og foreningsomkostninger	2.272	5.000
Kontingent ABF	3.872	4.000
Tomgang varme	9.353	0
Selskabsskat	0	0
Omkostninger i alt	1.892.483	1.912.000
Driftsresultat	835.412	838.000
Resultatdisponering:		
Afdrag på prioritetsgæld	539.700	543.000
Overført resultat	295.712	295.000
Disponeret i alt	835.412	838.000

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 2020.

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.

Lisbeth Bayer

Som Administrator NEM ID
RID: 97188029
Tidspunkt for underskrift: 02-03-2021 kl.: 09:40:51
Underskrevet med NemID

Lisbeth Bayer

Som Dirigent NEM ID
RID: 97188029
Tidspunkt for underskrift: 02-03-2021 kl.: 09:40:51
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: 08-03-2021 kl.: 11:11:13
Underskrevet med NemID

Kim Overgaard

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
På vegne af A/B Zenithgården (matrikel 24)
PID: 9208-2002-2-032565142094
Tidspunkt for underskrift: 01-03-2021 kl.: 19:25:23
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: 01-03-2021 kl.: 18:21:30
Underskrevet med NemID

Claus Cohen Ebbesen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-174855633340
Tidspunkt for underskrift: 01-03-2021 kl.: 18:03:39
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: aa665da4XRZ241834130