

**Andelsboligforeningen
Zenithgården**

Årsrapport for 2020/21

Budget for 2021/22

Administrator:

c/o Vest Administrationen

Gammel Vartov Vej 1

2900 Hellerup

Telefon 33 24 61 26

www.vestadministrationen.com

info@vestadm.com

Staford Vest Administration Partnerselskab

CVR-nr.: 29442789

redmark.dk

Godkendt på generalforsamling, den

Dirigent

A member of

mgeworldwide 

The mgeworldwide logo consists of the text 'mgeworldwide' in a blue sans-serif font, followed by a stylized graphic of three blue dots connected by thin lines, suggesting a globe or a 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 - 18
Nøgleoplysninger	19 - 21
Bilag 4	22
Budget for 2021/22	23

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: 19 beboelsesandele og 5 erhvervsandele
Lejere: 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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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 13. december 2021

c/o Vest Administrationen

Bestyrelsen:

København, den 13. december 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 2020 - 30. september 2021, 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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andels-boliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion med forbehold

Foreningens administrator og bestyrelse har i note 11, 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 gjort ved vedtagelsen af 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 23 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 årsregnskabslovens bestemmelser, 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 13. december 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. 1392 af 14. juni 2021, 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 samt resterende overførsel af årets resultat.

Under reserver indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld:

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kontant restgæld.

Ved efterfølgende 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. 1392 af 14. juni 2021 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	2020/21 Budget (ej revideret)		2020/21 Regnskab	2019/20 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	938.000	Boligafgift, beboelse	959.204	933.241
	1.158.000	Boligafgift, erhverv	1.157.534	1.152.001
	44.000	Leje, beboelse	14.654	43.962
	550.000	Leje, erhverv	545.520	536.681
	48.750	Leje, antenneplads	48.750	48.750
	10.250	Leje kælderrum	15.450	12.550
	1.000	Elevator bidrag	237	710
	<u>2.750.000</u>	Indtægter i alt	<u>2.741.349</u>	<u>2.727.895</u>
		OMKOSTNINGER:		
	364.000	Prioritetsrenter	363.565	371.120
	0	Bankrenter	408	0
	420.000	Ejendomsskat og dagrenovation	422.566	412.690
	100.000	Vandforbrug	104.523	89.511
	0	Varmeforbrug	8.191	9.353
	55.000	Elforbrug	47.580	54.931
	85.000	Forsikringer	92.115	80.156
1	215.000	Renholdelse	214.085	211.142
2	450.000	Reparation og vedligeholdelse	361.147	464.273
	71.000	Administrationshonorar	68.518	68.824
	20.000	Revision og regnskabsudarbejdelse	20.000	19.000
3	67.000	Andre honorarer	67.646	50.162
4	6.000	Kontorhold, porto og gebyrer	5.542	5.177
	50.000	Bestyrelseshonorar	50.000	50.000
	5.000	Møde- og foreningsomkostninger	0	2.272
	4.000	Kontingent ABF	3.980	3.872
	0	Tomgang varmekorbrug	3.240	0
	0	Selskabsskat	0	0
	<u>1.912.000</u>	Omkostninger i alt	<u>1.833.106</u>	<u>1.892.483</u>
	<u>838.000</u>	Driftsresultat	<u>908.243</u>	<u>835.412</u>
		Resultatdisponering:		
	543.000	Afdrag på prioritetsgæld	542.778	539.700
	<u>295.000</u>	Overført resultat	<u>365.465</u>	<u>295.712</u>
	<u>838.000</u>	Disponeret i alt	<u>908.243</u>	<u>835.412</u>

Balance pr. 30. september

Aktiver		2021	2020
Note		kr.	kr.
5	Ejendommens værdi	65.700.000	65.550.000
	(Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020, kr. 36.500.000)		
	Anlægsaktiver i alt	65.700.000	65.550.000
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	0	5.572
	Tilgodehavende dobbelt betaling	0	1.245
	Tilgodehavende udlæg elforbrug	0	138
	Afsluttet varmeregnskab	0	884
	Forudbetalte omkostninger	112.239	102.753
	Tilgodehavender	112.239	110.592
	Nordea Bank, driftskonto	2.789.102	1.678.442
	Nordea Bank, bestyrelseskonto	4.999	5.000
	Likvide beholdninger	2.794.101	1.683.442
	Omsætningsaktiver i alt	2.906.340	1.794.034
	Aktiver i alt	68.606.340	67.344.034

Balance pr. 30. september

Passiver		2021	2020
Note		kr.	kr.
6	Egenkapital før reserver	38.162.267	36.543.157
	Reserver:		
	Reserve til værdiregulering (kurstab m.v.)	11.980.853	11.147.452
	Reserver i alt	11.980.853	11.147.452
	Egenkapital inkl. reserver	50.143.120	47.690.609
7	Prioritetsgæld, kursværdi	18.182.077	19.236.886
	Forudbetalt boligafgift m.v.	2.412	1.012
	Skyldig afregning fraflyttere	0	135.963
	Deposita, lejere	157.178	158.438
	Igangværende varmeregnskab:		
	A conto indbetalinger	194.010	
	Afholdte udgifter	-148.180	42.034
	Skyldige omkostninger	75.723	79.092
	Gældsforpligtelser i alt	18.463.220	19.653.425
	Passiver i alt	68.606.340	67.344.034
8	Sikkerhedsstillelse og panthæftelser		
9	Garantiforpligtelse		
10	Forsikringsforhold		
11	Beregning af andelsværdi		
12	Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning		
13	Nøgleoplysninger		

Noter

	2020/21	2019/20
	kr.	kr.
Note 1 - Renholdelse:		
Ejendomsservice	179.448	174.413
Hovedrengøring af trapper	0	11.963
Snerydning og saltning	29.149	18.165
Vinduespolering	5.488	6.601
	<u>214.085</u>	<u>211.142</u>
Note 2 - Reparation og vedligeholdelse:		
Elevator, abonnement, inspektion og ny svingdørsautomatik	47.390	13.906
El installatør, Installation til pir-føler i kælder	40.859	23.652
Glarmester, udskiftet 6 ovenlyskupler	28.225	6.052
Jord & beton, fliser og trappebalyster	0	1.669
Kamera, service abonnement	4.980	7.055
Låseservice, hængelås og fejlsøgning	3.800	2.383
Maler, maling af skrallegård	29.886	14.298
Materialer og småanskaffelser	863	1.039
Murer, reparation af gelænder hovedtrappe	1.363	0
Selvrisiko, forsikringsager	0	17.113
Smed, nye skraldestativer	12.429	0
Tag, rensning af tag	0	65.000
Tømrer, opsætning af hegn m.v.	71.922	11.838
Udendørs arealer, granitskærver ved hegn	7.205	44.625
Varmeanlæg, elektrolyseabonnement	11.997	11.642
Vaskeri, serviceaftale m.v.	9.459	25.552
Ventilation, halvårlig service	17.952	17.483
VVS, opsætning af div. Toiletudstyr, udskiftning af WC m.v.	72.817	200.966
	<u>361.147</u>	<u>464.273</u>
Note 3 - Andre honorarer:		
Energihuset Danmark, energimærke	14.400	0
Falck, hjertestarter	8.259	7.743
Ista, foreningens andel varmeregnskabshonorar inkl. kontrolmanual	19.661	19.043
Vest Administrationen, digital postkasse	813	813
Vest Administrationen, nøgletalsoplysninger	3.313	3.313
Wiborg & Partnere, valuarvurdering	21.200	19.250
	<u>67.646</u>	<u>50.162</u>
Note 4 - Kontorhold, porto og gebyrer:		
EDB-udgifter	1.260	975
Gebyrer	3.113	2.644
Porto m.v.	1.169	1.558
	<u>5.542</u>	<u>5.177</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 2020	41.465.483
Årets opskrivning til valuarvurdering	150.000
	41.615.483
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2021	65.700.000

Ejendommen er optaget til valuarvurdering foretaget den 22. november 2021 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. 56.700.000 eller 77.800.000.

	kr.
Note 6 - Egenkapital:	
Andelsindskud:	
Saldo 1. oktober 2020	2.811.012
Solgt lejemål 26	69.159
	2.880.171
Ejendommens opskrivningsfond:	
Saldo 1. oktober 2020	41.465.483
Årets opskrivning til valuarvurdering	150.000
	41.615.483
Kursreguleringsfond:	
Saldo 1. oktober 2020	-787.586
Årets kursregulering	512.031
	-275.555

Noter

	kr.
Note 6 - Egenkapital: (fortsat)	
Overført resultat m.v.:	
Saldo 1. oktober 2020	-6.945.752
Merværdi ved salg af lejemål	813.078
Årets afdrag prioritetsgæld	542.778
Overført resultat	365.465
Regulering af reserve til værdiregulering	-833.401
	-6.057.832
Egenkapital i alt	38.162.267

Note 7 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/10 2020	Afdrag	Restgæld 30/9 2021	Kursværdi 30/9 2021
a)	10.268.000	0	10.268.000	10.818.776
b)	8.181.300	542.778	7.638.522	7.363.301
	18.449.300	542.778	17.906.522	18.182.077

- 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 afgiftspantebrev på 2.817.000

Ejendommens bogførte værdi er kr. 65.700.000.

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. september 2021 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.

Noter

	kr.
Note 11 - Beregning af andelsværdi:	
Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6.	
Egenkapital inkl. reserver ifølge balancen	50.143.120
Reserve til værdiregulering (kurstab m.v.)	-11.980.853
Andelsværdi i henhold til § 5 stk. 2, litra b til fordeling	38.162.267
Andelsindskud	2.880.171,11
Andelskronens værdi	13,25000
	$\frac{38.162.267}{2.880.171,11} =$

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 13,00000.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 13,25000.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 17,40977.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 13,25000:

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
01 - Hovedvejen 158, st. dør 1	157	240.743,80	3.129.669	3.189.855
02 - Hovedvejen 158, st. dør 2	548	839.539,30	10.914.011	11.123.896
03 - Hovedvejen 158, 1. dør 3	77	118.183,32	1.536.383	1.565.929
04 - Hovedvejen 158, 1. dør 4-5	154	236.366,64	3.072.766	3.131.858
05 - Hovedvejen 158, 1. dør 6	77	118.183,32	1.536.383	1.565.929
08 - Hovedvejen 158, 2. dør 10	77	67.408,26	876.307	893.159
09 - Hovedvejen 158, 2. dør 11	77	67.408,26	876.307	893.159
10 - Hovedvejen 158, 2. dør 12	77	67.408,26	876.307	893.159
11 - Hovedvejen 158, 2. dør 13	77	67.408,26	876.307	893.159
12 - Hovedvejen 158, 2. dør 14	124	108.553,57	1.411.196	1.438.335
13 - Hovedvejen 158, 2. dør 15	77	67.408,26	876.307	893.159
14 - Hovedvejen 158, 2. dør 16.	76	66.532,83	864.927	881.560
15 - Hovedvejen 158, 3. dør 17	77	67.408,26	876.307	893.159
16 - Hovedvejen 158, 3. dør 18	77	67.408,26	876.307	893.159
17 - Hovedvejen 158, 3. dør 19	77	67.408,26	876.307	893.159
18 - Hovedvejen 158, 3. dør 20	77	67.408,26	876.307	893.159
19 - Hovedvejen 158, 3. dør 21	124	108.553,57	1.411.196	1.438.335
20 - Hovedvejen 158, 3. dør 22	77	67.408,26	876.307	893.159
21 - Hovedvejen 158, 3. dør 23	76	66.532,83	864.927	881.560
22 - Hovedvejen 158, 4. dør 24	66	57.778,51	751.121	765.565
Transport	2.249	2.635.050	34.255.653	34.914.416

Noter

Note 11 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
Transport	2.249	2.635.050	34.255.653	34.914.416
23 - Hovedvejen 158, 4. dør 25	67	58.653,94	762.501	777.165
24 - Hovedvejen 158, 4. dør 26	67	58.653,94	762.501	777.165
25 - Hovedvejen 158, 4. dør 27	67	58.653,94	762.501	777.165
26 - Hovedvejen 158, 4. dør 28	79	69.159,00	0	916.357
	<u>5.706</u>	<u>2.880.171,11</u>	<u>36.543.157</u>	<u>38.162.267</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.

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
Andelskronens værdi pr. 30. september 2021	13,25000

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 4 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

		30.9.21		30.9.20 *	30.9.19 *
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger (andel 8 - 25)	19	1.516	1.437	1.437
B2	Erhvervsandele (andel 1 - 5)	5	1.013	1.013	1.013
B3	Boliglejemål	0	0	79	79
B4	Erhvervslejemål	4	472	472	472
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	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	

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	65.700.000	21.893
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	11.980.853	3.992

Note 13 - Nøgleoplysninger

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	18

	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	849
H2	Erhvervslejeindtægter	217
H3	Boliglejeindtægter	0

		2018/19 kr. pr. m ²	2019/20 kr. pr. m ²	2020/21 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	371	341	359

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	15.090
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	6.151
K3	Teknisk andelsværdi	21.241

		2018/19 kr. pr. m ²	2019/20 kr. pr. m ²	2020/21 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	90	155	120
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	90	155	120

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	72

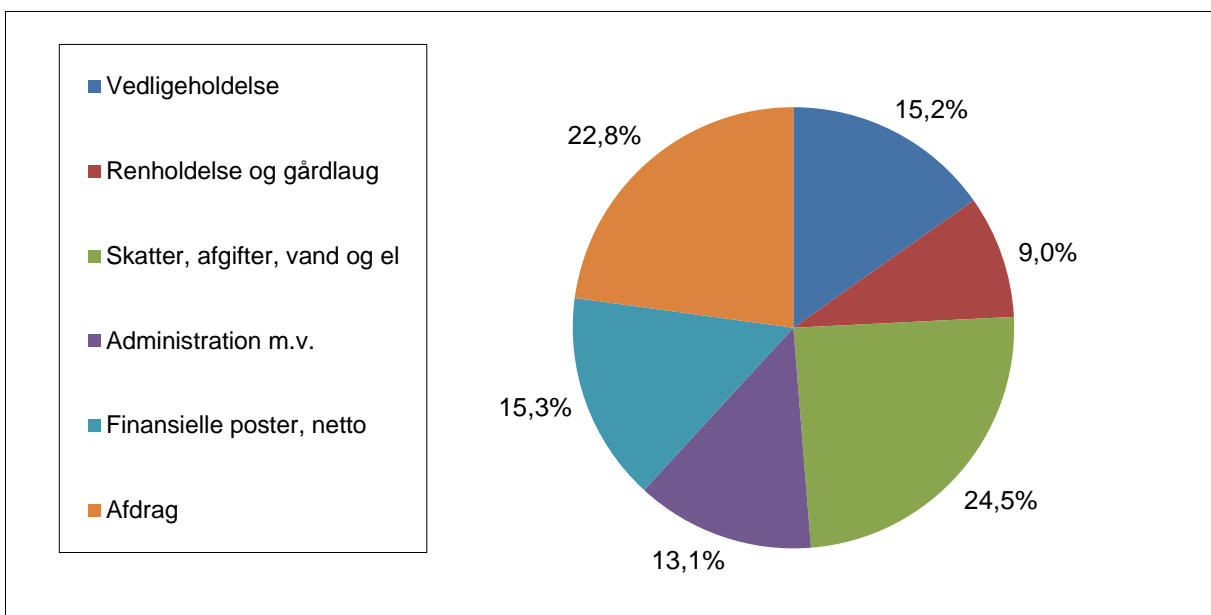
		2018/19 kr. pr. m ²	2019/20 kr. pr. m ²	2020/21 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	205	220	215

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	14.433	12.163
Valuarvurdering	25.979	21.893
Anskaffelsessum (kostpris)	9.523	8.025
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	6.151	5.184
Foreslået andelsværdi	15.090	12.717
Reserver uden for andelsværdi	4.737	3.992
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m ²		849
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		0
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²		1.161
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		77
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		15,2
Renholdelse og gårdlaug		9,0
Skatter, afgifter, vand og el		24,5
Administration m.v.		13,1
Finansielle poster, netto		15,3
Afdrag		22,8
		<u>100,0</u>



Andelsboligforeningen Zenithgården
Bilag 4 til årsrapporten for 2020/21

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	

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	65.700.000	21.893
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	11.980.853	3.992

Boligafgift

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	849

Teknisk andelsværdi

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	15.090
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	6.151
K3	Teknisk andelsværdi	21.241

Vedligeholdelse

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

Friværdi

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	72

Budget for 2021/22

	Regnskab 2020/21	Budget 2021/22 (ej revideret)
INDTÆGTER:		
Boligafgift, beboelse	959.204	1.001.000
Boligafgift, erhverv	1.157.534	1.171.000
Leje, beboelse	14.654	0
Leje, erhverv	545.520	555.000
Leje, antenneplads	48.750	48.800
Leje kælderrum	15.450	18.600
Elevator bidrag	237	0
Indtægter i alt	2.741.349	2.794.400
OMKOSTNINGER:		
Prioritetsrenter	363.565	319.000
Bankrenter	408	1.000
Ejendomsskat og dagrenovation	422.566	425.000
Vandforbrug	104.523	110.000
Varmeforbrug	8.191	9.000
Elforbrug	47.580	55.000
Forsikringer	92.115	100.000
Renholdelse	214.085	215.000
Reparation og vedligeholdelse	361.147	450.000
Administrationshonorar	68.518	70.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	20.000	21.000
Andre honorarer	67.646	70.000
Kontorhold, porto og gebyrer	5.542	6.000
Bestyrelseshonorar	50.000	50.000
Møde- og foreningsomkostninger	0	5.000
Kontingent ABF	3.980	4.000
Tomgang varmekorbrug	3.240	0
Selskabsskat	0	0
Omkostninger i alt	1.833.106	1.910.000
Driftsresultat	908.243	884.400
Resultatdisponering:		
Afdrag på prioritetsgæld	542.778	723.000
Overført resultat	365.465	161.400
Disponeret i alt	908.243	884.400

Budgetforudsætninger:

Der er indregnet stigning i boligafgiften for beboelse og erhverv på 1,15% pr. 1. oktober 2021 jfr. 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 2021.