

**Andelsboligforeningen
Zenithgården**

Årsrapport for 2021/22

Budget for 2022/23

Administrator:

Vest Administrationen

Gammel Vartov Vej 1

2900 Hellerup

Telefon 33 24 61 26

www.vestadministrationen.dk

info@vestadm.com

Godkendt på generalforsamling, den

Dirigent

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

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

Revision

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

Bestyrelses- og administratorpåtegning

Bestyrelsens påtegning:

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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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.

København, den 5. januar 2023

Kim Overgaard

Henrik Christensen
(formand)

Claus Ebbesen

Ole Hansen

Administrators påtegning:

Som administrator i Andelsboligforeningen Zenithgården skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2021/22. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022.

København, den 5. januar 2023

Vest Administrationen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Zenithgården

Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Zenithgården for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 note 10, 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 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 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 5. januar 2023
Redmark
Godkendt 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 10. 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 11 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	2021/22 Budget <small>(ej revideret)</small>		2021/22 Regnskab	2020/21 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	1.001.000	Boligafgift, beboelse	1.000.626	959.204
	1.171.000	Boligafgift, erhverv	1.170.814	1.157.534
	0	Leje, beboelse	0	14.654
	555.000	Leje, erhverv	528.149	545.520
	48.800	Leje, antenneplads	48.750	48.750
	18.600	Leje kælderrum	20.350	15.450
	0	Elevator bidrag	0	237
	0	Erstatning ekspropriation	30.000	0
	<u>2.794.400</u>	Indtægter i alt	<u>2.798.689</u>	<u>2.741.349</u>
		OMKOSTNINGER:		
	319.000	Prioritetsrenter	318.792	363.565
	0	Kurstab og omkostninger, låneomlægning	205.529	0
	1.000	Bankrenter	5.084	408
	322.000	Grundskyld, inkl. dækningsafgift erhverv	322.707	321.822
	103.000	Dagrenovation	115.102	100.744
	110.000	Vandforbrug	123.605	104.523
	9.000	Varmeforbrug	6.298	8.191
	55.000	Elforbrug	74.528	47.580
	100.000	Forsikringer	93.385	92.115
1	215.000	Renholdelse	214.718	214.085
2	450.000	Reparation og vedligeholdelse	553.912	361.147
	70.000	Administrationshonorar	68.398	68.518
	21.000	Revision og regnskabsudarbejdelse	21.000	20.000
3	70.000	Andre honorarer	56.612	67.646
4	6.000	Kontorhold, porto og gebyrer	5.920	5.542
	50.000	Bestyrelseshonorar	50.000	50.000
	5.000	Møde- og foreningsomkostninger	2.040	0
	4.000	Kontingent ABF	4.088	3.980
	0	Tomgang varmekorbrug	339	3.240
	0	Selskabsskat	0	0
	<u>1.910.000</u>	Omkostninger i alt	<u>2.242.057</u>	<u>1.833.106</u>
	<u>884.400</u>	Driftsresultat	<u>556.632</u>	<u>908.243</u>
		Resultatdisponering:		
	723.000	Afdrag på prioritetsgæld	730.812	542.778
	<u>161.400</u>	Overført resultat	<u>-174.180</u>	<u>365.465</u>
	<u>884.400</u>	Disponeret i alt	<u>556.632</u>	<u>908.243</u>

Balance pr. 30. september

Aktiver		2022	2021
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
5	Ejendommens værdi	67.450.000	65.700.000
	Anlægsaktiver i alt	<u>67.450.000</u>	<u>65.700.000</u>
	Forudbetalte omkostninger	132.151	112.239
	Tilgodehavender	<u>132.151</u>	<u>112.239</u>
	Nordea Bank, driftskonto	2.819.705	2.789.102
	Nordea Bank, bestyrelseskonto	4.838	4.999
	Likvide beholdninger	<u>2.824.543</u>	<u>2.794.101</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.956.694</u>	<u>2.906.340</u>
	Aktiver i alt	<u><u>70.406.694</u></u>	<u><u>68.606.340</u></u>

Balance pr. 30. september

		Passiver	
<u>Note</u>		2022 kr.	2021 kr.
	Egenkapital før reserver	<u>39.602.353</u>	<u>38.162.267</u>
	Reserver:		
	Reserve til værdiregulering (kurstab m.v.)	<u>16.941.681</u>	<u>11.980.853</u>
	Reserver i alt	<u>16.941.681</u>	<u>11.980.853</u>
	Egenkapital inkl. reserver	<u>56.544.034</u>	<u>50.143.120</u>
6	Prioritetsgæld	<u>12.757.559</u>	<u>17.634.728</u>
	Langfristede gældsforpligtelser	<u>12.757.559</u>	<u>17.634.728</u>
6	Prioritetsgæld	802.903	547.349
	Forudbetalt boligafgift m.v.	9.475	2.412
	Skyldig afregning fraflyttere	1.825	0
	Deposita, lejere	161.954	157.178
	Igangværende varmeregnskab:		
	A conto indbetalinger	203.000	
	Afholdte udgifter	<u>-160.961</u>	45.830
	Skyldige omkostninger	<u>86.905</u>	<u>75.723</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	<u>1.105.101</u>	<u>828.492</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>13.862.660</u>	<u>18.463.220</u>
	Passiver i alt	<u><u>70.406.694</u></u>	<u><u>68.606.340</u></u>
7	Sikkerhedsstillelse og panthæftelser		
8	Garantiforpligtelse		
9	Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning		
10	Beregning af andelsværdi		
11	Nøgleoplysninger		

Egenkapitaloppgørelse pr. 30. september

	2022 kr.	2021 kr.
Andelskapital:		
Saldo 1. oktober	2.880.171	2.811.012
Solgt lejemål 26	0	69.159
	2.880.171	2.880.171
 Ejendommens opskrivningsfond:		
Saldo 1. oktober	41.615.483	41.465.483
Årets opskrivning til dagsværdi	1.750.000	150.000
	43.365.483	41.615.483
 Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:		
Saldo 1. oktober	-275.555	-787.586
Årets kursregulering	4.094.282	512.031
	3.818.727	-275.555
 Overført resultat m.v.:		
Saldo 1. oktober	-6.057.832	-6.945.752
Merværdi ved salg af lejemål	0	813.078
Årets afdrag prioritetsgæld	730.812	542.778
Overført resultat	-174.180	365.465
Regulering af reserve til værdiregulering (kurstab m.v.)	-4.960.828	-833.401
	-10.462.028	-6.057.832
 Egenkapital før reserver	39.602.353	38.162.267

Noter

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Note 1 - Renholdelse:		
Ejendomsservice	184.223	179.448
Graffiti afrensning	4.187	0
Snerydning og saltning	25.178	29.149
Vinduespolering	1.130	5.488
	<u>214.718</u>	<u>214.085</u>
Note 2 - Reparation og vedligeholdelse:		
Elevator, abonnement, montering af Intratone m.v.	57.115	47.390
Elektriker, udskiftet pumpe, armaturer m.v.	15.968	40.859
Glarmester, udskiftet 6 ovenlyskupler	0	28.225
Låseservice, justering af dør, udskiftet låse m.v.	19.582	3.800
Maler, maling af skrallegård	0	29.886
Materialer og småanskaffelser	0	863
Montering af altanafskærmning	85.250	0
Murer, reparation af gelænder hovedtrappe	0	1.363
Smed, nye skraldestativer	0	12.429
Tømrer, reparation af dør, lukket dørhul m.v.	27.376	71.922
Udendørs arealer, levering og opsætning af knækstensmur m.v.	59.325	7.205
Varmeanlæg, udskiftning af APV veksler	69.899	0
Varmeanlæg, montering af varmemålere	25.781	0
Varmeanlæg, elektrolyseabonnement	12.295	11.997
Vaskeri, serviceaftale m.v.	12.215	9.459
Ventilation, serviceabonnement	20.849	17.952
Videovervågning, service abonnement	7.316	4.980
Videovervågning, levering og montering af overvågning	49.689	0
VVS, udskiftet faldrør og gulv afløb mellem etager m.v.	91.252	72.817
	<u>553.912</u>	<u>361.147</u>
Note 3 - Andre honorarer:		
Energihuset Danmark, energimærke	0	14.400
Falck, hjertestarter	8.547	8.259
Ista, foreningens andel varmeregnskabshonorar inkl. kontrolmanual	19.101	19.661
Vest Administrationen, digital postkasse	813	813
Vest Administrationen, lønbehandling	2.388	0
Vest Administrationen, nøgletalsoplysninger	3.313	3.313
Wiborg & Partnere, valuarvurdering	22.450	21.200
	<u>56.612</u>	<u>67.646</u>
Note 4 - Kontorhold, porto og gebyrer:		
EDB-udgifter	1.390	1.260
Gebyrer	3.751	3.113
Porto m.v.	779	1.169
	<u>5.920</u>	<u>5.542</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 2021	41.615.483
Årets opskrivning til dagsværdi	1.750.000
	43.365.483
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2022	67.450.000
Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2020	36.500.000

Ejendommen er optaget til valuarvurdering foretaget den 1. december 2022 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. 58.160.000 eller 80.000.000.

Note 6 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/10 2021	Optaget (+)/ Indfriet (-)	Afdrag	Restgæld 30/9 2022	Kursværdi 30/9 2022
a)	10.268.000	-10.268.000	0	0	0
b)	7.638.522	-7.494.521	144.001	0	0
c)	0	17.966.000	586.811	17.379.189	13.560.462
	17.906.522	203.479	730.812	17.379.189	13.560.462
Kort del af gæld (næste års afdrag)				-802.903	-802.903
				16.576.286	12.757.559

- a) Nordea, fastforrentet stående obligationslån, 2%
- b) Nordea, fastforrentet kontantlån med afdrag, 0,839478%
- c) Nordea, fastforrentet kontantlån med afdrag, 1,260565%, udløber i 2041

Noter

Note 7 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelser:

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der tinglyst afgiftspantebreve på i alt kr. 3.840.000.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 67.450.000.

Iflg. vedtægternes § 5 stk. 1 og 2, hæfter andelshaverne kun med deres indskud, medmindre kreditor har taget forbehold herom. Kreditor har ikke taget forbehold herom.

Note 8 - Garantiforpligtelse:

Foreningen har garanteret for indskudslån til 1 andelshaver, rest pr. 30. september 2022 kr. 33.041.

Note 9 - 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.

Noter

	kr.
Note 10 - Beregning af andelsværdi:	
Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6.	
Egenkapital inkl. reserver ifølge balancen	56.544.034
Reserve til værdiregulering (kurstab m.v.)	-16.941.681
Andelsværdi i henhold til § 5 stk. 2, litra b til fordeling	39.602.353
Andelsindskud	2.880.171,11
Andelskronens værdi	13,750000
$\frac{39.602.353}{2.880.171,11} =$	

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 13,250000.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 13,750000.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 19,632179.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 13,750000:

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
01 - Hovedvejen 158, st. dør 1	157	240.743,80	3.189.855	3.310.227
02 - Hovedvejen 158, st. dør 2	548	839.539,30	11.123.896	11.543.665
03 - Hovedvejen 158, 1. dør 3	77	118.183,32	1.565.929	1.625.021
04 - Hovedvejen 158, 1. dør 4-5	154	236.366,64	3.131.858	3.250.041
05 - Hovedvejen 158, 1. dør 6	77	118.183,32	1.565.929	1.625.021
08 - Hovedvejen 158, 2. dør 10	77	67.408,26	893.159	926.864
09 - Hovedvejen 158, 2. dør 11	77	67.408,26	893.159	926.864
10 - Hovedvejen 158, 2. dør 12	77	67.408,26	893.159	926.864
11 - Hovedvejen 158, 2. dør 13	77	67.408,26	893.159	926.864
12 - Hovedvejen 158, 2. dør 14	124	108.553,57	1.438.335	1.492.612
13 - Hovedvejen 158, 2. dør 15	77	67.408,26	893.159	926.864
14 - Hovedvejen 158, 2. dør 16.	76	66.532,83	881.560	914.826
15 - Hovedvejen 158, 3. dør 17	77	67.408,26	893.159	926.864
16 - Hovedvejen 158, 3. dør 18	77	67.408,26	893.159	926.864
17 - Hovedvejen 158, 3. dør 19	77	67.408,26	893.159	926.864
18 - Hovedvejen 158, 3. dør 20	77	67.408,26	893.159	926.864
19 - Hovedvejen 158, 3. dør 21	124	108.553,57	1.438.335	1.492.612
20 - Hovedvejen 158, 3. dør 22	77	67.408,26	893.159	926.864
21 - Hovedvejen 158, 3. dør 23	76	66.532,83	881.560	914.826
22 - Hovedvejen 158, 4. dør 24	66	57.778,51	765.565	794.455
Transport	2.249	2.635.050	34.914.416	36.231.942

Noter

Note 10 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
Transport	2.249	2.635.050	34.914.416	36.231.942
23 - Hovedvejen 158, 4. dør 25	67	58.653,94	777.165	806.492
24 - Hovedvejen 158, 4. dør 26	67	58.653,94	777.165	806.492
25 - Hovedvejen 158, 4. dør 27	67	58.653,94	777.165	806.492
26 - Hovedvejen 158, 4. dør 28	79	69.159,00	916.357	950.936
	<u>5.706</u>	<u>2.880.171,11</u>	<u>38.162.267</u>	<u>39.602.353</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

Note 11 - Nøgleoplysninger

		30.9.22		30.9.21 *	30.9.20 *
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger (andel 8 - 25)	19	1.516	1.516	1.437
B2	Erhvervsandele (andel 1 - 5)	5	1.013	1.013	1.013
B3	Boliglejemål	0	0	0	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
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	

	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	67.450.000	22.476
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	16.941.681	5.645

Note 11 - Nøgleoplysninger

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	25

	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	859
H2	Erhvervslejeindtægter	222
H3	Boliglejeindtægter	0

		2019/20 kr. pr. m ²	2020/21 kr. pr. m ²	2021/22 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	341	359	220

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	15.659
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	4.312
K3	Teknisk andelsværdi	19.972

		2019/20 kr. pr. m ²	2020/21 kr. pr. m ²	2021/22 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	155	120	185
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	155	120	185

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	79

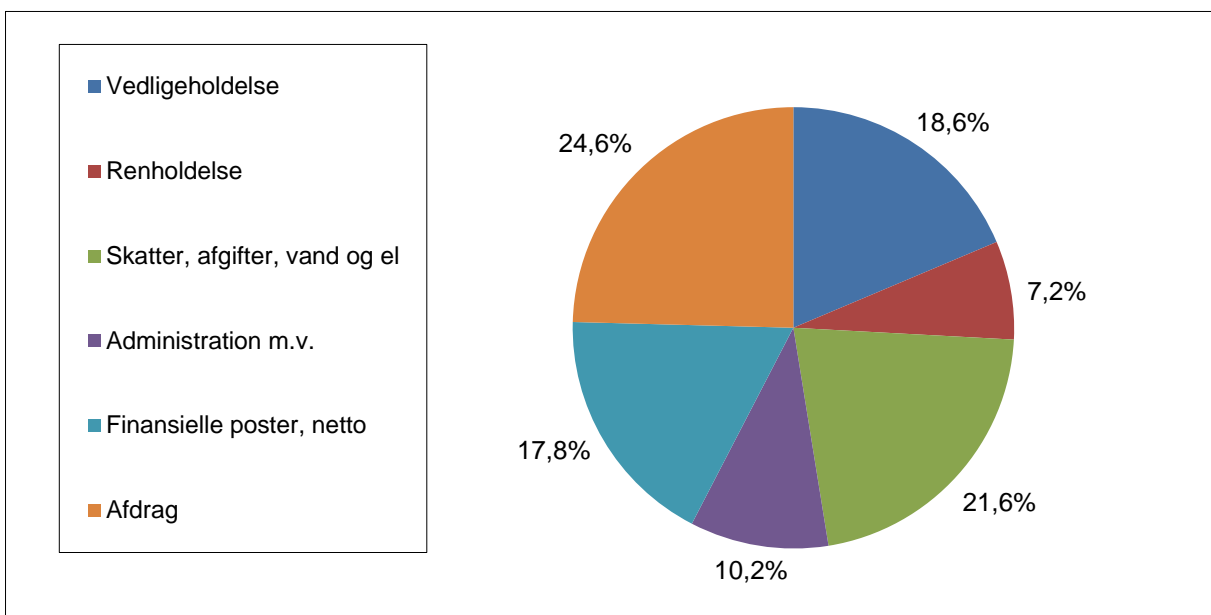
		2019/20 kr. pr. m ²	2020/21 kr. pr. m ²	2021/22 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	220	215	289

Note 11 - 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	26.671	22.476
Anskaffelsessum (kostpris)	9.523	8.025
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.312	3.634
Foreslået andelsværdi	15.659	13.196
Reserver uden for andelsværdi	6.699	5.645
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m ²		859
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		0
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²		1.189
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		78
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		18,6
Renholdelse		7,2
Skatter, afgifter, vand og el		21,6
Administration m.v.		10,2
Finansielle poster, netto		17,8
Afdrag		24,6
		<u>100,0</u>



Andelsboligforeningen Zenithgården
Bilag 4 til årsrapporten for 2021/22

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	67.450.000	22.476
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	16.941.681	5.645

Boligafgift

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	859

Teknisk andelsværdi

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	15.659
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	4.312
K3	Teknisk andelsværdi	19.972

Vedligeholdelse

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

Friværdi

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	79

Budget for 2022/23

	Regnskab 2021/22	Budget 2022/23 (ej revideret)
INDTÆGTER:		
Boligafgift, beboelse	1.000.626	1.089.000
Boligafgift, erhverv	1.170.814	1.274.000
Leje, erhverv	528.149	534.250
Leje, antenneplads	48.750	48.750
Leje kælderrum	20.350	24.000
Erstatning ekspropriation	30.000	0
Indtægter i alt	2.798.689	2.970.000
OMKOSTNINGER:		
Prioritetsrenter	318.792	292.000
Kurstab og omkostninger, låneomlægning	205.529	0
Bankrenter	5.084	0
Grundskyld, inkl. dækningsafgift erhverv	322.707	323.000
Dagrenovation	115.102	120.000
Vandforbrug	123.605	125.000
Varmeforbrug	6.298	7.000
Elforbrug	74.528	100.000
Forsikringer	93.385	100.000
Renholdelse	214.718	225.000
Reparation og vedligeholdelse	553.912	450.000
Administrationshonorar	68.398	80.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	21.000	21.000
Andre honorarer	56.612	60.000
Kontorhold, porto og gebyrer	5.920	6.000
Bestyrelseshonorar	50.000	50.000
Møde- og foreningsomkostninger	2.040	5.000
Kontingent ABF	4.088	4.250
Tomgang varmekorbrug	339	0
Selskabsskat	0	0
Omkostninger i alt	2.242.057	1.968.250
Driftsresultat	556.632	1.001.750
Resultatdisponering:		
Afdrag på prioritetsgæld	730.812	803.000
Overført resultat	-174.180	198.750
Disponeret i alt	556.632	1.001.750

Budgetforudsætninger:

Der er indregnet stigning i boligafgiften for beboelse og erhverv på 8,79% pr. 1. oktober 2022 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 2022.