



A/B Zenithgården
Årsrapport for
01.10.2022 - 30.09.2023
CVR.nr.: 27393837

Administrator:
Vest Administrationen A/S
Gammel Vartov Vej 1
2900 Hellerup
Tlf: 3324 6126
Web: www.vestadministrationen.dk



**Indholdsfortegnelse**

	Side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Administratørerklæring	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 22



Foreningsoplysninger

Foreningens navn

A/B Zenithgården
Hovedvejen 158
2600 Glostrup
CVR.nr.: 27393837
Andelsboliger: 19
Erhvervsandele: 5
Erhvervslejere: 3

Bestyrelse

Henrik Christensen, Formand
Kim Overgaard
Claus Ebbesen
Ole Hansen

Administrator

Vest Administrationen A/S
Gammel Vartov Vej 1
2900 Hellerup
Tlf: 3324 6126
Web: www.vestadministrationen.dk

Revisor

Advisor-Revision
Århusgade 88, 5.
2100 København Ø
CVR: 34213798



Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2022-30.09.2023 for A/B Zenithgården.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens, andelsboligloven og forenings vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2022-30.09.2023.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bestyrelsen fremlægger lovkrævet skema med centrale nøgleoplysninger på generalforsamlingen, som krævet i andelsboliglovens § 6 c, stk. 3 og 4.

København, den 04.01.2024

Bestyrelsen

Henrik Christensen, Formand

Kim Overgaard

Claus Ebbesen

Ole Hansen

Administratørerklæring

Årsregnskabet er opstillet efter hovedprincipperne i "Regnskabsvejledning for andelsboligforeninger", Erhvervsstyrelsen, december 2021, Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Administrator

Vest Administrationen A/S

Godkendelse generalforsamling

Vedtaget på generalforsamlingen, den

Som dirigent



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Zenithgården

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Zenithgården for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og andelsboligforeningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit 'Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet'. Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægges årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og andelsboligforeningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens 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 ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer 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 udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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 ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 04.01.2024

Advisor-Revision

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 34213798

Jahn Thorup

Statsautoriseret revisor

MNE nr. 10047



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Zenithgården for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023, er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C samt andelsboligloven og andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give de krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelse

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostningerne.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, fælleshus m.v. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender m.v.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger fra optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), renter af bankgæld og kreditter samt negative renter af bankindeståender.

Skat af årets resultat

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.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygninger) værdiansættes til dagsværdi (Valuarvurdering) på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningsreserven, indregnes i resultatopgørelsen.

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

"Reserve for opskrivning af ejendommen" omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

"Overført resultat" m.v. indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v.

Hensatte forpligtigelser

Bestyrelsen ønsker, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kontant restgæld. Efterfølgende indregnes prioritetsgælden til kursværdi. Ændringer i kursregulering føres direkte på foreningens egenkapital. Låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtigelser

Øvrige gældsforpligtigelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter**Nøgleoplysninger**

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 16, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. ved salg af andelsboliger.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 15. Vedtægterne bestemmer i § 19 at selvom der kan vedtages en højere andelsværdi er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægternes § 19 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.


Resultatopgørelse for perioden 01.10.2022 - 30.09.2023

Note	Realiseret		Budget	Realiseret
	01.10.2022	30.09.2023	01.10.2022 30.09.2023 (ej revideret)	01.10.2021 30.09.2022
1	Opkrævet foreningen	2.931.243	2.970.000	2.768.688
2	Andre indtægter	21.816	0	30.000
	Indtægter i alt	2.953.059	2.970.000	2.798.688
3	Ejendommens omkostninger	1.068.169	1.000.000	957.659
4a	Vedligeholdelse, løbende	349.993	450.000	435.565
4b	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	215.571	0	111.031
5	Foreningsomkostninger	51.116	106.000	52.379
6	Administrationsomkostninger m.v.	171.640	101.000	137.461
7	Øvrige omkostninger	25.855	19.250	19.305
	Omkostninger i alt	1.882.344	1.676.250	1.713.400
	Resultat før finansielle poster	1.070.715	1.293.750	1.085.288
8	Finansielle omkostninger	292.146	292.000	528.655
	Resultat før skat	778.569	1.001.750	556.632
	Skat	0	0	0
	Årets resultat	778.569	1.001.750	556.632
	Likviditetsresultat			
	Årets resultat	778.569	1.001.750	556.632
11	Betalte prioritetsafdrag	-802.903	-803.000	-730.812
	Likviditetsresultat i alt	-24.334	198.750	-174.180


Balance pr. 30.09.2023

Note	Aktiver	30.09.2023	30.09.2022
9	Ejendommen	67.700.000	67.450.000
	Anlægsaktiver	67.700.000	67.450.000
	Fraflytter (samlekonto)	5.251	0
	Periodeafgrænsningsposter	117.793	132.151
	Tilgodehavender	123.043	132.151
10	Likvide beholdninger	3.800.278	2.824.543
	Likvide beholdninger	3.800.278	2.824.543
	Omsætningsaktiver	3.923.321	2.956.693
	Aktiver	71.623.321	70.406.693



Balance pr. 30.09.2023

Note	Passiver	30.09.2023	30.09.2022
	Andelsindskud	2.880.171	2.880.171
	Reserver for opskrivning af foreningens ejendom	43.615.483	43.365.483
	Overført resultat m.v.	-5.453.212	-6.643.301
	Egenkapital før andre reserver	41.042.443	39.602.353
	Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	16.147.608	16.941.681
	Andre reserver	16.147.608	16.941.681
	Egenkapital	57.190.050	56.544.034
11	Prioritetsgæld	12.327.039	12.757.558
	Langfristede gældsforpligtigelser	12.327.039	12.757.558
11	Kortfristet del af prioritetsgæld	813.072	802.903
	Deposita (samlekonto)	169.010	161.954
	Kreditorer (samlekonto)	79.171	25.127
	Beboersaldi (samlekonto)	970.804	9.475
	Fraflytter (samlekonto)	0	1.825
	Mellemregning Vest Administrationen	2.768	5.691
12	Varmeregnskab, igangværende	32.760	42.039
13	Anden gæld	38.646	56.086
	Kortfristede gældsforpligtigelser	2.106.231	1.105.101
	Gældsforpligtigelser	14.433.271	13.862.659
	Passiver	71.623.321	70.406.693

- 14 Eventualforpligtigelser
- 15 Andelsværdiberegning og fordeling af andelsværdien
- 16 Nøgleoplysninger



Egenkapitaloppgørelse

	Realiseret 01.10.2022	Realiseret 01.10.2021
	30.09.2023	30.09.2022
Egenkapital		
Andelsindskud primo	2.880.171	2.880.171
Andelsindskud i alt	2.880.171	2.880.171
Reserver for opskrivning af ejendommen primo	43.365.483	41.615.483
Årets opskrivning af ejendommen	250.000	1.750.000
Reserve for opskrivning af ejendommen i alt	43.615.483	43.365.483
Overført resultat primo	-6.643.301	-6.057.833
Årets ændring i kursværdi, prioritetsgæld	-382.553	3.818.728
Overført til andre reserver (Værdiforringelse)	794.074	-4.960.828
Årets Resultat	778.569	556.632
Overført resultat m.v. i alt	-5.453.212	-6.643.301
Egenkapital før andre reserver i alt (Fordelbar Egenkapital)	41.042.443	39.602.353
Andre Reserver		
Reserve primo (værdiforringelse)	16.941.681	11.980.853
Overført til eller fra "overført resultat"	-794.074	4.960.828
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom i alt	16.147.608	16.941.681
Egenkapital i alt	57.190.050	56.544.034



Noter Resultatopgørelse

Note	Realiseret	Budget	Realiseret
	01.10.2022	01.10.2022	01.10.2021
	30.09.2023	30.09.2023 (ej revideret)	30.09.2022
1 Opkrævet foreningen			
Boligafgift andele - bolig	1.088.580	1.089.000	1.000.626
Boligafgift andele - erhverv	1.273.728	1.274.000	1.170.814
Lejeindtægter - Erhverv	548.272	583.000	576.899
Lejeindtægter - Kælder og loft	20.663	24.000	20.350
Tomgangs leje	0	0	
I alt	2.931.243	2.970.000	2.768.688
2 Andre indtægter			
Øvrige indtægter	21.816	0	30.000
I alt	21.816	0	30.000
3 Ejendommens omkostninger			
Viceværtsservice	188.266	225.000	184.223
Vinduespolering	6.156	0	1.130
Snerydning og saltning	24.427	0	25.178
Graffiti afrensning	0	0	4.188
Skadedyrsbekæmpelse	4.750	0	0
Andre serviceabonnement	7.855	0	7.316
Ejendomsskat	323.008	443.000	322.707
Renovation	137.166	0	115.102
Vand	177.884	125.000	123.605
Varme	10.380	7.000	6.298
El	90.076	100.000	74.528
Forsikring, ejendom (bygningsbrand)	90.268	100.000	84.894
Forsikring, øvrige	7.931	0	8.490
I alt	1.068.169	1.000.000	957.659



Noter Resultatopgørelse

Note	Realiseret	Budget	Realiseret
	01.10.2022	01.10.2022	01.10.2021
	30.09.2023	30.09.2023 (ej revideret)	30.09.2022
4a Vedligeholdelse, løbende			
Tømrer/ snedker	5.461	0	27.376
VVS/Blikkenslager	111.387	0	91.252
Ventilation	19.639	0	20.849
El installatør	35.440	0	65.508
Maler	16.270	0	0
Glarmester	8.991	0	0
Låseservice	27.974	0	19.582
Kloakservice	6.908	0	0
Gartner/fællesareal vedl.	0	0	56.875
Jord/beton/asfalt/brolægger	2.625	0	2.450
Varmeanlæg	39.643	0	77.504
Vaskeri	16.627	0	12.215
Elevator	59.002	0	61.804
Diverse materialer	28	0	149
Budgetteret vedligeholdelse	0	450.000	0
I alt	349.993	450.000	435.565
4b Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Altanafskærmning	0	0	85.250
Doprime III fordelingsmåler	0	0	25.781
Selskabslokale	215.571	0	0
I alt	215.571	0	111.031
5 Foreningsomkostninger			
Bestyrelsemøder m.v	370	5.000	169
Generalforsamling, beboermøder m.v	418	0	0
Bestyrelseshonorar	50.000	50.000	50.000
Repræsentation	328	0	800
Øvrige foreningsomkostninger	0	51.000	1.409
I alt	51.116	106.000	52.379



Noter Resultatopgørelse

Note	Realiseret	Budget	Realiseret
	01.10.2022	01.10.2022	01.10.2021
	30.09.2023	30.09.2023	30.09.2022
		(ej revideret)	
6 Administrationsomkostninger m.v.			
Ejendomsadministration	71.086	80.000	68.397
Varme-/Vandregnskab	21.473	0	19.101
Lønbehandling	0	0	2.388
Regnskabsopstilling	1.875	0	0
Nøgletalsoplysninger	3.313	0	3.313
Digital postkasse	994	0	813
Revisor	11.325	21.000	21.000
Tekniker/Rådgivende ingeniør	38.400	0	0
Valuar vurdering	23.175	0	22.450
I alt	171.640	101.000	137.461
7 Øvrige omkostninger			
Falck	9.131	9.000	8.547
ABF og andre kontingenter/abb.	4.196	4.250	4.088
Probo og andre hjemmesider	3.145	0	1.390
Fragt/transport	460	0	514
Porto/kopiering	2.828	6.000	265
Gebyrer m.v	6.094	0	4.501
I alt	25.855	19.250	19.305
8 Finansielle omkostninger			
Renteomkostninger, bank	0	0	5.084
Renteomk. Nordea Kredit 10.268.000	0	0	381.688
Renteomk., incl. bidrag, Nordea 17.966.000	292.146	292.000	224.609
Renteomk. Nordea 8.721.000	0	0	26.443
Prioritetslånømkostninger	0	0	-109.168
i alt	292.146	292.000	528.655



Noter Balance

Note	30.09.2023	30.09.2022
9 Ejendommen		
Matr. Nr.: 6i GLOSTRUP BY, GLOSTRUP		
Ejendommens anskaffelsessum	18.600.000	18.600.000
Forbedringer af ejendommen primo	5.484.517	5.484.517
Akk. kostpris	24.084.517	24.084.517
Opskrivning af ejendommen primo	43.365.483	41.615.483
Årets opskrivning af ejendommen	250.000	1.750.000
Akk. opskrivninger	43.615.483	43.365.483
Ejendommen	67.700.000	67.450.000

Oplysninger om vurdering af ejendom

Foreningens ejendom er valuarvurderet til kr. 67.700.000

Den offentlige vurdering pr. 01.10.2019 udgør kr. 36.500.000

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 30.09.2023 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Erik Wiborg, ved Wiborg + Partnere den 13.11.2023. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 67.700.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,5 pct. inkl. inflation.

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 24.084.517.

10 Likvide Beholdninger

Nordea 2216-4374385041	3.795.278	2.819.705
Nordea 2216-3499347196, lommepengekonto	5.000	4.838
Likvide Beholdninger	3.800.278	2.824.543



11 Prioritetsgæld

	Restløbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld	Regnskabsmæssig værdi	Kursværdi
Nordea 17.966.000. Lånet er et Kontantlån. Den effektive rente er på 1,260565%. Lånet er konvertibelt.	18 år 3 md	292.146	802.903	16.576.286	13.140.111	13.140.111
Prioritetsgæld pr. 30.09.2023		292.146	802.903	16.576.286	13.140.111	13.140.111
Kortfristet del af langfristet gæld					813.072	

**Noter**

Note	30.09.2023	30.09.2022
12 Varmeregnskab		
A/C varme indb.	205.180	203.000
Afholdte A/C varmeomk. til Fj.varme/Olie	-172.420	-160.961
Varmeregnskab	32.760	42.039
13 Anden gæld		
Skyldig revision	11.325	21.000
Skyldig Nøgletalsskema	3.313	3.313
Skyldig regnskabsopstilling	1.875	0
Skyldig omkostninger øvrige	22.133	31.773
Anden gæld	38.646	56.086



14 Eventualforpligtigelser

Hæftelsesforhold

I henhold til vedtægternes §5 stk 1 og 2, hæfter medlemmerne alene med deres indskud for forpligtigelser vedrørende foreningen. Dog hæfter medlemmerne personligt og solidarisk for prioritetsgæld og lån til pengeinstitutter i det omfang, kreditorerne har taget forbehold herom.

Det kan oplyses, at realkreditinstitutterne ikke har taget forbehold herom.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 16, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen ikke har til hensigt at afhænde den sidste ledige lejelejlighed/erhvervslejemål. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsbeskatning.

Pr. statusdagen har foreningen 3 usolgte lejemål og den erhvervsmæssige virksomhed består hermed fortsat.

Verserende retssager

Der er ikke verserende retssager i andelsboligforeningen

15 Andelsværdiberegning

Opgjort værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b (valuarvurdering) og vedtægternes §19:

Fordelbar Egenkapital	41.042.443
Andelsværdien på statusdagen kan herefter opgøres således:	
Reguleret Egenkapital	41.042.443
Andelsværdien fordeles efter indskud	2.880.171
Andelens værdi pr. indskudt andelskrone	14,25
<hr/>	
Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 30.09.2023 gældende indtil næste årlige generalforsamling fastsættes til:	14,25
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 23.01.2023)	13,75

Skuffevurdering

Andelsboligforeningen har indhentet en valuarvurdering 26.11.2019, hvoraf det fremgår, at ejendommens værdi pr. 30.09.2019 var kr. 64.200.000. Valuavurderingen blev udarbejdet af Erik Wiborg ved Wiborg + Partnere ApS. Valuavurderingen er indhentet før 01.07.2020, hvorfor valuavurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk 3.


Fordeling af andelsværdien: A/B Zenithgården

Bolig nr.	Type	Areal (BBR)				Indskud		Andelsværdi
		A	AE	L	EL	A	AE	
Nr. 1, Hovedvejen 158, st. 1.	AE		601				240.744	3.430.599
Nr. 2, Hovedvejen 158, st. 2.	AE		548				839.539	11.963.435
Nr. 3, Hovedvejen 158, 1. 3.	AE		272				118.183	1.684.112
Nr. 4, Hovedvejen 158, 1. 4.	AE		154				236.367	3.368.225
Nr. 5, Hovedvejen 158, 1. 6.	AE		77				118.183	1.684.112
Nr. 6, Hovedvejen 158, 1. 7.	EL				124			0
Nr. 7, Hovedvejen 158, 1. 8.	EL				77			0
Nr. 8, Hovedvejen 158, 2. 10.	A	77				67.408		960.568
Nr. 9, Hovedvejen 158, 2. 11.	A	77				67.408		960.568
Nr. 10, Hovedvejen 158, 2. 12.	A	77				67.408		960.568
Nr. 11, Hovedvejen 158, 2. 13.	A	77				67.408		960.568
Nr. 12, Hovedvejen 158, 2. 14.	A	124				108.554		1.546.888
Nr. 13, Hovedvejen 158, 2. 15.	A	77				67.408		960.568
Nr. 14, Hovedvejen 158, 2. 16.	A	76				66.533		948.093
Nr. 15, Hovedvejen 158, 3. 17.	A	77				67.408		960.568
Nr. 16, Hovedvejen 158, 3. 18.	A	77				67.408		960.568
Nr. 17, Hovedvejen 158, 3. 19.	A	77				67.408		960.568
Nr. 18, Hovedvejen 158, 3. 20.	A	77				67.408		960.568
Nr. 19, Hovedvejen 158, 3. 21.	A	124				108.554		1.546.888
Nr. 20, Hovedvejen 158, 3. 22.	A	77				67.408		960.568
Nr. 21, Hovedvejen 158, 3. 23.	A	76				66.533		948.093
Nr. 22, Hovedvejen 158, 4. 24.	A	66				57.779		823.348
Nr. 23, Hovedvejen 158, 4. 25.	A	67				58.654		835.819
Nr. 24, Hovedvejen 158, 4. 26.	A	67				58.654		835.819
Nr. 25, Hovedvejen 158, 4. 27.	A	67				58.654		835.819
Nr. 26, Hovedvejen 158, 4. 28.	A	79				69.159		985.516
Nr. 32, Hovedvejen 158, 1. 9.	EL				76			0
I alt		1.516	1.652	0	277	1.327.155	1.553.016	41.042.443

Antal enheder	27	19	5	0	3
----------------------	-----------	-----------	----------	----------	----------



16 Nøgleoplysninger

Ref Fordeling af lejligheder

Foreningens lejlighedsfordeling er som følger pr. 30.09.2023

Boligtype	Antal	Areal (kvm)
B1 Andelsboliger	19	1.516
B2 Erhvervsandele	5	1.652
B3 Boliglejemål	0	0
B4 Erhvervslejemål	3	277
Friboliger, vicevært/andre	0	
Garager	0	
Klubværelser, andet	0	
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0
B6 I alt	27	3.445

Fordelingstal	BBR Areal	Andet Areal	Indskud	Andet
Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			X	
Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				
D1 Foreningens stiftelsesår				2003
D2 Ejendommens opførelsesår				1967
E1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere end det der er betalt for andelen?				Nej
E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:				
F1 Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien				Valuarvurdering
F1a Er vurdering fastholdt fra før 1. juli 2020				Nej
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip			Kr. 67.700.000	Gns. kr pr m ² 19.652
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver			16.147.608	4.687
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi				24%
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?				Nej
Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?				Nej
G2				Nej
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?				Nej

Forklaring på udregning:

$$\frac{(\text{Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab m.v.}) \times 12}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andele (B1 + B2)}}$$

For boligafgiftens vedkommende, jf. H1, skal der anvendes summen af boligafgiften fra andelsboliger og erhvervsandele

	kr.	Areal	kr./kvm
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm (ult)	90.715 x 12 /	1.516	718
Boligafgift i gennemsnit pr. erhvervsandel-kvm (ult)	106.144 x 12 /	1.652	771
H1 Boligafgift i alt (ult)	196.859 x 12 /	3.168	746
H2 Erhvervslejeindtægt pr. andels-kvm (ult)	42.434 x 12 /	3.168	161
H3 Boliglejeindtægt pr. andels-kvm (ult)	0 x 12 /	3.168	0



	30.09.2021	30.09.2022	30.09.2023
Årets resultat	908.243	556.632	778.569
J Årets resultat, gns. kr. pr. nuværende andels-m ²	287	176	246

Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen (note 15)
m2 pr. balancedagen for andele (B1 + B2)

Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpligtelser - Omsætningsaktiver) pr. balancedagen (Balancen)
m2 pr. balancedagen for andele (B1 + B2)

	kr./kvm
K1 Andelsværdi	12.955
K2 Gældsforpligtelser fratrukket Omsætningsaktiver	3.318
K3 Teknisk Andelsværdi	16.273

	30.09.2021	30.09.2022	30.09.2023
Vedligeholdelse, løbende (totalt)	356.167	435.565	349.993
M1 Vedligeholdelse, løbende (kr. pr. m ²)	103	126	102
Vedligeholdelse, genopretning og renovering (totalt)	0	111.031	215.571
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering (kr. pr. m ²)	0	32	63
Vedligehold i alt (totalt)	356.167	546.597	565.565
M3 Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	103	159	164

Gældsforpligtelser			14.433.271
Ejendommens regnskabsmæssige værdi			67.700.000
Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			79%

	30.09.2021	30.09.2022	30.09.2023
Årets afdrag på gæld	542.778	730.812	802.903
R Årets afdrag pr. nuværende andels-m ²	171	231	253

Henrik Christensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Henrik Christensen
Bestyrelsesformand
På vegne af A/B Zenithgården (matrikel 24)
ID: aedbcce6-4bb9-417c-9137-688e4060f398
Tidspunkt for underskrift: 06-02-2024 kl.: 17:45:43
Underskrevet med MitID



Lisbeth Bayer

Navnet returneret af dansk MitID var:
Lisbeth Bayer
Administrator
ID: 24360e32-bb5a-461e-8a58-e2ac9b54e2ff
Tidspunkt for underskrift: 07-02-2024 kl.: 08:49:19
Underskrevet med MitID



Lisbeth Bayer

Navnet returneret af dansk MitID var:
Lisbeth Bayer
Dirigent
ID: 24360e32-bb5a-461e-8a58-e2ac9b54e2ff
Tidspunkt for underskrift: 07-02-2024 kl.: 08:49:19
Underskrevet med MitID



Claus Cohen Ebbesen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Claus Cohen Ebbesen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Zenithgården (matrikel 24)
ID: 10daabb4-4e4e-4293-94f2-e4e79b7c991f
Tidspunkt for underskrift: 06-02-2024 kl.: 16:50:11
Underskrevet med MitID



Kim Overgaard

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kim Overgaard
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Zenithgården (matrikel 24)
ID: 3e81d324-2d5b-433b-b928-e297f7cb874e
Tidspunkt for underskrift: 06-02-2024 kl.: 20:01:15
Underskrevet med MitID



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.

Ole Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ole Michael Raun Hansen

Næstformand

På vegne af A/B Zenithgården (matrikel 24)

ID: 0a323b10-e0e5-49e7-af63-a761ffd0cc6b

Tidspunkt for underskrift: 12-02-2024 kl.: 09:55:53

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: ec0c36uRTMs251558782

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.