

**A/B Plantagen II, Måløv
Østerhøjvej 7 - 17
2750 Ballerup
cvr. nr.: 29 48 56 58**

ÅRSRAPPORT FOR 1.1.2017 - 31.12.2017

13. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE	Side
Foreningsoplysninger	2
Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4-6
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Aktiver.....	11
Passiver.....	12
Noter til årsrapporten.....	13-18
Nøgletal og udvalgte informationer.....	19
Andelskroneberegning.....	20-21
Lovpligtige nøgleoplysninger.....	22-23

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningens navn: A/B Plantagen II, Måløv
Østerhøjvej 7 - 17
2750 Ballerup
www.plantagen2.dk

Bestyrelse: Kim Nørgaard
Tina Frølich
Claus Nørgaard
Carsten Ishøj Nielsen
Stine Holst Dam-Jensen

Suppleant:

Administrator: SJELDANI Boligadministration
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV

Revision: DataRevision
Pile Allé 29
2000 Frederiksberg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2018

Dirigent: _____

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Plantagen II, Måløv.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 – 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27/3/2018

Administrator

SJELDANI Boligadministration
Administrator

Ballerup, den 27/3/2018

Bestyrelsen

Kim Nørgaard
Formand

Tina Frølich

Claus Nørgaard

Carsten Ishøj Nielsen

Stine Holst Dam-Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i A/B Plantagen II, Måløv

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Plantagen II, Måløv for regnskabsåret 1. januar 2017 – 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 – 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger 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, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - fortsat

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 kunne 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - fortsat

Vi kommunikerer med den øverste ledelse 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.

Frederiksberg, den 27/3/2018

DataRevision, cvr.nr. 54 50 40 55

Registrerede revisorer

Per Larsen

Registreret revisor



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag:

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Plantagen II, Måløv er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr 2. af 6. januar 2015, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

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

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

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostninger forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Andre indtægter fra pligtarbejde, gebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Skat af årets resultat

Foreningen har udelukkende indtægter fra medlemmer, hvorfor foreningen ikke er skattepligtig

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. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger såsom regnskabsmæssige afskrivninger m.v.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygninger) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregning værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien 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 opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("Reserve for opskrivning af foreningens ejendom")

Overført resultat m.v. indeholder akkumuleret resultat, samt resterende overførsel af årets resultat

Under posten, Andre reserver, indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 14 indgår de reservede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til den kontante restgæld, svarende til det beløb der skal tilbagebetales over lånets løbetid. De afholdte transaktionsomkostninger føres i resultatopgørelsen på tidspunktet for låneoptagelsen.

Prioritetsgælden er således værdiansat til, hvad der for kontantlån svarer til lånets restgæld og for obligationslån til nominel restgæld, hvilket for begge typer svarer til det beløb der skal tilbagebetales.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Nøgletal

De i note 19 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

De lovpligtige nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr 2. af 6. januar 2015 fra Ministeriet for by, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 20. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR 2017 - 31. DECEMBER 2017

	Note	Realiseret 2017 i kr.	Budget 2017 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2016 i tkr.
Indtægter				
Boligafgift.....	1	3.523.461	3.566	3.511
Opkrævet for fælleslejlighed hos P I.....		9.128	0	5
Opkrævet bidrag til kabel-tv.....		63.000	64	63
Øvrige indtægter, pligtarbejde mv.....		4.152	0	10
Indtægter i alt.....		3.599.741	3.630	3.589
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	131.474	132	135
Forbrugsafgifter.....	3	146.654	135	134
Renholdelse.....	4	77.959	86	80
Vedligeholdelse, løbende.....	5	105.305	140	86
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	6	560.414	0	65
Foreningsomkostninger.....	7	75.701	75	74
Øvrige foreningsomkostninger.....	8	115.209	91	95
Omkostninger i alt.....		1.212.716	659	670
Resultat før finansielle poster.....		2.387.025	2.970	2.919
Finansielle indtægter.....		0	0	0
Finansielle omkostninger.....	9	3.075.747	1.610	1.637
Finansielle poster, netto.....		3.075.747	1.610	1.637
Årets resultat.....		-688.722	1.360	1.282
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligehold. af ejdm."...		42.000	42	42
Overført til "Overført resultat m.v.":				
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....		-1.482.941	0	0
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....		1.307.540	1.305	1.296
Overført restandel af årets resultat.....		-555.321	13	-57
Disponeret i alt.....		-688.722	1.360	1.282

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

Aktiver	Note	2017 i kr.	2016 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 21 m Måløv by, Måløv..... Dagsværdi iht. valuarvurdering af den 5.2.2018. Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2017 udgør kr. 50.000.000	10	74.500.000	73.000
Anlægsaktiver.....		74.500.000	73.000
Tilgodehavende boligafgift.....		8.629	9
Vandregnskab, igangværende.....	16	0	3
Mellemregning med Plantagen I vedr år 2017.....		18.506	8
Mellemregning med Plantagen I vedr år 2016/2015.....		19.462	12
Tilgodehavende kasse Fælleslejlighed.....		16.617	18
Tilgodehavender.....		63.214	49
Likvide beholdninger.....	11	521.185	876
Omsætningsaktiver.....		584.399	925
Aktiver.....		75.084.399	73.925

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

Passiver	Note	2017 i kr.	2016 i tkr.
Andelsindskud.....		13.117.598	13.118
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		8.912.402	7.412
Overført resultat m.v.....		4.392.551	6.642
	12	26.422.551	27.172
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		2.350.904	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....		42.000	0
Andre reserver.....	13	2.392.904	0
Egenkapital.....		28.815.455	27.172
Prioritetsgæld.....	14	46.054.000	46.628
Kassekredit Nordea Bank, maksimum kr. 400.000.....		119.003	0
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele.....		8.197	72
Vandregnskab, igangværende.....	16	26.888	0
Øvrig gæld.....	17	60.856	46
Forudbetalt boligafgift.....		0	7
Gældsforpligtelser.....	15	46.268.944	46.753
Passiver.....		75.084.399	73.925
Eventualforpligtelser	18		
Nøgletal	19		
Beregning af andelsværdi	20		

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2017

	Note	Realiseret 2017 i kr.	Budget 2017 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2016 i tkr.
Boligafgift	1			
Boligafgift.....		3.132.861	3.175	3.121
Boligafgift, fællesbidrag.....		390.600	391	391
		3.523.461	3.566	3.511
Ejendomsskat og forsikringer	2			
Ejendomsskatter.....		90.957	91	93
Forsikringer.....		40.517	41	41
		131.474	132	135
Forbrugsafgifter	3			
Renovation og containere.....		70.114	70	73
Elforbrug fællesarealer.....		76.540	65	61
		146.654	135	134
Renholdelse	4			
Snerydning og saltning.....		21.609	30	24
Grundejerforeningen Østerhøj Syd.....		56.350	56	56
		77.959	86	80
Vedligeholdelse, løbende	5			
Elektriker.....		68		3
Maler og maling.....		0		4
Murer.....		0		1
Servicekontrakt ventilationsanlæg.....		6.418		6
Låseservice og skilte.....		952		0
Kloakservice.....		750		0
Gitterlåger.....		50.525		0
Elevator, service, telefon og drift.....		29.736	60	51
Gårdanlæg, vejvedligeholdelse, værktøj.....		6.679		8
Køb af trailer BJ 3188.....		0		12
Drift og forsikring af trailer.....		1.289		1
Teknisk rådgivning.....		8.888	15	0
Budgetpost.....			65	
		105.305	140	86

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2017

	Note	Realiseret 2017 i kr.	Budget 2017 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2016 i tkr.
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6			
Skridsikring af trapper, repos og svalegange.....		0	0	65
Renovering af vinduer.....		560.414	0	0
		560.414	0	65
Foreningsomkostninger	7			
Administrationshonorar.....		56.279	56	55
Administration i øvrigt.....		1.930	3	3
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		13.500	13	13
Porto og PBS gebyrer m.v.....		3.992	3	4
		75.701	75	74
Øvrige foreningsomkostninger	8			
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		2.489	5	1
Valuarvurdering.....		15.730	14	14
Telefon og it-udgifter.....		704	2	1
Kabel-tv - grundpakke og Verdens tv.....		75.411	70	71
Andel af udgifter for fælleslejlighed.....		20.875	0	8
		115.209	91	95
Finansielle omkostninger	9			
Prioritetsrenter og bidrag.....		758.670	1.610	786
Betaling vedrørende renteswap (fastrentesikring)...		826.038	-	849
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....		1.482.941	0	0
Renteudgifter kassekredit i bank.....		98	0	0
Provision kassekredit i bank.....		8.000	0	2
		3.075.747	1.610	1.637
Kurstab og udgifter ved låneomlægning				
Kurstab kontantlån - lån nr 3.....		819.202		
Kurstab F6-lån - lån nr 2.....		588.112		
Gebyrer og udgifter ved omlægning.....		37.027		
Administrator/revisor, bistand ved låneomlægning mv.....		38.600		
		1.482.941		

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2017 i kr.	2016 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 21 m Måløv by, Måløv	10		
Kostpris pr. 1.1.2017.....		65.587.598	65.588
Tilgang.....		0	0
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 31.12.2017.....		65.587.598	65.588
Opskrivninger pr. 1.1.2017.....		7.412.402	5.412
Årets opskrivning.....		1.500.000	2.000
Tilbageført opskrivning.....		0	0
Opskrivninger pr. 31.12.2017.....		8.912.402	7.412
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2017.....		74.500.000	73.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr 31. december 2017 i henhold til vurdering af 5.2.2018 af Valuar Hans Trebbien. Den offentlige ejendomsvurdering pr 1.10.2017 udgør kr 50.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,72 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen fra 3,72 pct til 3,97 pct alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 4,7 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 0,36 til kr. 1,64.

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

Likvide beholdninger	11		
Kassekredit Nordea Bank, maksimum kr. 400.000.....		0	488
Nordea Bank, omprioriteringskonto.....		119.400	0
Nykredit Bank, betalingskonto for renteswap.....		401.785	388
		521.185	876

NOTER TIL BALANCEN

	Note			
Egenkapital	12			
		Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat
Saldo pr. 1.1.2017.....		13.117.598	7.412.402	6.642.253
Årets opskrivning af ejendom.....			1.500.000	
Ændring af dagsværdi rentesikring (renteswap).....				831.924
Overført til andre reserver.....				-2.350.904
Overført af årets resultat i øvrigt:				
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....				-1.482.941
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....				1.307.540
Overført restandel af årets resultat.....				-555.321
Saldo pr. 31.12.2017.....		13.117.598	8.912.402	4.392.551
Andre reserver	13			
			Reserve for at imødegå værdiforri- ngelser	Reserve til vedligehold- else af ejendom
Saldo pr. 1.1.2017.....			0	0
Årets overførsel til reserve til vedligeholdelse af ejendommen....				42.000
Overført fra "overført resultat".....			2.350.904	0
Saldo pr. 31.12.2017.....			2.350.904	42.000

NOTER TIL BALANCEN

	Note				
Prioritetsgæld:	14				
	Restgæld 1.1.2017	Afdrag	Renter	Restgæld 31.12.2017	Kursværdi 31.12.2017
1. Nykredit 3,69% med swap/afdrag	22.112.728	1.040.600	119.474	0	0
1. Nykredit Bank, renteswap til 31/12/17	831.924		826.038	0	0
2. Nykredit Bank 1,2%, F6	11.471.000		204.139	0	0
3. Nykredit 3,0%, kontant	12.212.646	266.940	435.057	0	0
4. Nordea K 0,2% F5				23.027.000	23.063.827
5. Nordea K 2,1% kontant				23.027.000	23.177.528
	46.628.298	1.307.540	1.584.708	46.054.000	46.241.355

Følgende kan oplyses om foreningens gæld i Nordea Kredit:

1. Nykredit 3,69% med swap/afdrag

Lånet er indfriet og omlagt til lån nr 4 og 5 pr 31/12/2017

2. Nykredit Bank 1,2%, F6

Lånet er indfriet og omlagt til lån nr 4 og 5 pr 31/12/2017

Selve indfrielsen er sket pr 2/1/2018 og slutafregningen den 10/1/2018, hvilket er registreret pr 31/12

3. Nykredit 3,0%, kontant

Lånet er indfriet og omlagt til lån nr 4 og 5 pr 31/12/2017

4. Nordea K 0,2% F5

F5-lån afdragsfrit, hvor der betales en fast årlig rente på 0,1938%, der er låst fast frem til 1.10.2022, hvor fastrente perioden skal genforhandles. Der er aftalt afdragsfrihed frem til 1.10.2027.

5. Nordea K 2,1% kontant

Traditionelt kontantlån, hvor der betales en fast årlig ydelse, baseret på en fast årlig rente på 2,0784% frem til år 2047, hvor lånet er tilbagebetalt.

Gældsforpligtelser

15

Af de samlede gældsforpligtelser er kr 45.490.361 langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består af prioritetsgæld

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2017	2016
		i kr.	i tkr.
Vandregnskab	16		
Indbetalt a conto.....		156.730	166
Afholdte omkostninger til vand.....		129.842	169
		26.888	-3
Øvrig gæld	17		
STV Maskinservice, snerydning og saltning.....		6.055	0
Vandafregning.....		17.464	11
Ørsted A/S, elektricitet.....		10.000	7
Hans Trebbien, valuar.....		13.000	13
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		13.500	13
Øvrige gældsposter.....		837	2
		60.856	46
Eventualforpligtelser	18		
Hæftelsesforhold:			
Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.			
Andelshaverne hæfter ikke for kassekreditten i banken eller gælden i kreditforeningen.			
Afgivne garantier:			
Administrator oplyser, at der ikke er stillet garanti for andelshaverne			

NOTER TIL BALANCEN

Nøgletal	Note
	19

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Plantagen II, Måløv anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver, idet boligafgiften opgøres på baggrund af dels det oprindelige indskud og dels en andel der er ens for alle. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Boligtype	Antal	Areal m²
Andelsboliger.....	35	3.225,00
Fælleshus, Østerhøjvej 15 st. A.....	1	87,00
3 stk udhuse på i alt 248 m ²		
	36	3.312,00

Beregnete nøgletal for foreningen:	Kr. pr. m² andel	Kr. pr. m² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	15.504	15.097
Valuarvurdering.....	23.101	22.494
Ejendommens anskaffelsessum pr m ²	20.337	19.803
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	14.166	
Foreslået andelsværdi.....	8.135	
Reserver uden for andelsværdi.....	742	

	Kr./ m²
Boligafgift i gennemsnit pr m ²	1.093

Omkostninger m.v. i pct	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger.....	12
Øvrige omkostninger.....	10
Finansielle poster, netto.....	55
Afdrag.....	23
	100
Boligafgift i pct af samlede ejendomsindtægter.....	98

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2017 i kr.	2016 i tkr.		
Beregning af andelsværdi	20				
Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (valuervurdering), samt vedtægternes § 14:					
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		26.422.551			
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:					
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	46.054.000				
Prioritetsgæld, kursværdi	-46.241.355	-187.355			
		<u>26.235.196</u>			
Ejendommen er indregnet til valuervurdering pr. 31.12.2017					
		<u>26.235.196</u>			
Andelsværdi pr. indskudt andelskrone		13.117.598	2,00		
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 19.4.2017)			1,97		
Den maksimale andelskrone kan opgøres til	2,18				
Fordeling af andelsværdien på typer af andele:					
Type	Antal andele	Indskud pr. andelstype	Indskud i alt (kr.)	Værdi pr. andel	Værdi i alt
Lejlighed 100, stuen	5	351.520	1.757.600	703.040	3.515.200
Lejlighed 100, 1. sal	6	351.520	2.109.120	703.040	4.218.240
Lejlighed 100, 2. sal - inkl. loft	6	358.480	2.150.880	716.960	4.301.760
Lejlighed 110, stuen	6	392.124	2.352.744	784.248	4.705.488
Lejlighed 110, 1. sal	6	392.124	2.352.744	784.248	4.705.488
Lejlighed 110, 2. sal - inkl. loft	6	399.085	2.394.510	798.170	4.789.020
	35		13.117.598		26.235.196

Fælleslejligheden der er type 100, stuen er ikke med i ovenstående

NOTER TIL BALANCEN

2017
i kr.

Fordeling af andelsværdien på adresser:

Adresse	Antal m ²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
Østerhøjvej 7 st. A	97	392.124	784.248
Østerhøjvej 7 st. B	87	351.520	703.040
Østerhøjvej 7, 1. A	97	392.124	784.248
Østerhøjvej 7, 1. B	87	351.520	703.040
Østerhøjvej 7, 2. A	97	399.085	798.170
Østerhøjvej 7, 2. B	87	358.480	716.960
Østerhøjvej 9 st. A	97	392.124	784.248
Østerhøjvej 9 st. B	87	351.520	703.040
Østerhøjvej 9, 1. A	97	392.124	784.248
Østerhøjvej 9, 1. B	87	351.520	703.040
Østerhøjvej 9, 2. A	97	399.085	798.170
Østerhøjvej 9, 2. B	87	358.480	716.960
Østerhøjvej 11 st. A	87	351.520	703.040
Østerhøjvej 11 st. B	97	392.124	784.248
Østerhøjvej 11, 1. A	87	351.520	703.040
Østerhøjvej 11, 1. B	97	392.124	784.248
Østerhøjvej 11, 2. A	87	358.480	716.960
Østerhøjvej 11, 2. B	97	399.085	798.170
Østerhøjvej 13 st. A	87	351.520	703.040
Østerhøjvej 13 st. B	97	392.124	784.248
Østerhøjvej 13, 1. A	87	351.520	703.040
Østerhøjvej 13, 1. B	97	392.124	784.248
Østerhøjvej 13, 2. A	87	358.480	716.960
Østerhøjvej 13, 2. B	97	399.085	798.170
Østerhøjvej 15 st. B	97	392.124	784.248
Østerhøjvej 15, 1. A	87	351.520	703.040
Østerhøjvej 15, 1. B	97	392.124	784.248
Østerhøjvej 15, 2. A	87	358.480	716.960
Østerhøjvej 15, 2. B	97	399.085	798.170
Østerhøjvej 17 st. A	87	351.520	703.040
Østerhøjvej 17 st. B	97	392.124	784.248
Østerhøjvej 17, 1. A	87	351.520	703.040
Østerhøjvej 17, 1. B	97	392.124	784.248
Østerhøjvej 17, 2. A	87	358.480	716.960
Østerhøjvej 17, 2. B	97	399.085	798.170
3.225	13.117.598	26.235.196	

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr	31.12.2017
Seneste regnskabsperiode	2017

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		Antal	BBR Areal, m ²
B1	Andelsboliger.....	35	3.225
B2	Erhvervsandele.....		
B3	Boliglejemål.....		
B4	Erhvervslejemål.....		
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.....	1	87
B6	I alt	36	3.312

Sæt kryds		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien ?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften ?				X
C3	Hovedparten af boligafgiften fordeles i forhold til det oprindelige indskud, mens ca 10% fordeles efter antal, jfr vedtægternes § 8				

D1	Foreningens stiftelsesår.....	2005
D2	Ejendommens opførelsesår.....	2004

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud ?	
		X
E2	<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i>	

Sæt kryds		Anskaffelse prisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
		Gns kr pr m ²		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	74.500.000	22.494	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver.....	2.392.904	722	
		%		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi.....	3%		

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN - fortsat

	Ja	Nej
G1		X
G2		X
G3		X

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

H		Gns. kr pr andels-m ² pr år
H1	Boligafgift.....	1.105
H2	Erhvervslejeindtægter.....	0
H3	Boliglejeindtægter.....	0

	Forrige år	Sidste år	I år	
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr pr andels-m ² (sidste 3 år)	301	397	-214

	Gns. kr pr andels-m ²	
K1	Andelsværdi.....	8.135
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver.....	14.166
K3	Teknisk andelsværdi.....	22.301

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOJDELSE

	Forrige år	Sidste år	I år	
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr pr m ²).....	40	26	32
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr pr m ²)	28	20	169
M3	Vedligeholdelse, i alt (gns. kr pr m²).....	67	46	201

4. FINANSIELLE FORHOLD

	%	
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	38%

	Forrige år	Sidste år	I år	
R	Årets afdrag pr andels-m ² (sidste 3 år).....	314	402	405

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Claus Nørgaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Plantagen II

Serienummer: PID:9208-2002-2-363016275115

IP: 80.162.211.94

2018-03-27 17:00:16Z

NEM ID 

Kim Nørgaard

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Plantagen II

Serienummer: PID:9208-2002-2-678858060112

IP: 2.108.238.127

2018-03-28 05:38:21Z

NEM ID 

Carsten Ishøj Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Plantagen II

Serienummer: PID:9208-2002-2-939923325638

IP: 87.133.202.203

2018-03-28 05:39:08Z

NEM ID 

Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.90.179

2018-03-28 07:42:36Z

NEM ID 

Tina Frølich

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Plantagen II

Serienummer: PID:9208-2002-2-029302769666

IP: 94.145.15.153

2018-03-30 19:40:59Z

NEM ID 

Carsten Østergaard Volden

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.90.179

2018-04-19 15:53:20Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: BZ2EF-1QX84-7K5Q3-5DKY8-LTPOJ-20WK1

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>