

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

ÅRSRAPPORT FOR 1.1.2018 - 31.12.2018

14. 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

Bestyrelse: Tina Frølich
Kim Lundgren
Claus Nørgaard
Carsten Ishøj Nielsen

Suppleant: Stine Holst Dam-Jensen
Carsten Snebjerg

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

Revision: DataRevision
Pile Allé 29
2000 Frederiksberg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2019

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 2018 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 – 31. december 2018.

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 11/4/2019

Administrator

SJELDANI Boligadministration
Administrator

Ballerup, den 11/4/2019

Bestyrelsen

Tina Frølich
Formand

Kim Lundgren

Claus Nørgaard

Carsten Ishøj Nielsen

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 2018 – 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 – 31. december 2018 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 11/4/2019

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 640. af 30. maj 2018, 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 reserverede 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 640. af 30. maj 2018 fra Erhvervsministeriet 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 2018 - 31. DECEMBER 2018

	Note	Realiseret 2018 i kr.	Budget 2018 i tkr. (ej revideret)	Realiseret 2017 i tkr.
Indtægter				
Boligafgift.....	1	2.562.466	2.562	3.523
Opkrævet for fælleslejlighed hos P I.....		4.947	5	9
Opkrævet bidrag til kabel-tv.....		76.986	77	63
Øvrige indtægter, pligtarbejde mv.....		5.280	0	4
Indtægter i alt.....		2.649.679	2.644	3.600
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	131.713	133	131
Forbrugsafgifter.....	3	140.867	146	147
Renholdelse.....	4	91.633	87	78
Vedligeholdelse, løbende.....	5	115.560	140	105
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	6	54.875	65	560
Foreningsomkostninger.....	7	86.120	77	76
Øvrige foreningsomkostninger.....	8	130.976	98	115
Omkostninger i alt.....		751.744	746	1.213
Resultat før finansielle poster.....		1.897.935	1.899	2.387
Finansielle indtægter.....		0	0	0
Finansielle omkostninger.....	9	710.305	708	3.076
Finansielle poster, netto.....		710.305	708	3.076
Årets resultat.....		1.187.630	1.190	-689
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligehold. af ejdm."...		900.000	42	42
Overført til "Overført resultat m.v.":				
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....		0	0	-1.483
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....		563.639	564	1.308
Overført restandel af årets resultat.....		-276.009	585	-555
Disponeret i alt.....		1.187.630	1.190	-689

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

Aktiver	Note	2018 i kr.	2017 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 21 m Måløv by, Måløv.....	10	80.600.000	74.500
Dagsværdi iht. valuarvurdering af den 10.4.2019. Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2017 udgør kr. 50.000.000			
Anlægsaktiver.....		80.600.000	74.500
Tilgodehavende boligafgift.....		6.528	9
Mellemregning igangværende salg.....		7.250	0
Forudbetalte omkostninger.....		15.622	0
Mellemregning med Plantagen I vedr tidligere år.....		0	38
Mellemregning med Plantagen I vedr år 2018.....		12.048	0
Tilgodehavende kasse Fælleslejlighed.....		14.512	17
Tilgodehavender.....		55.960	63
Likvide beholdninger.....	11	1.017.794	521
Omsætningsaktiver.....		1.073.754	584
Aktiver.....		81.673.754	75.084

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

Passiver	Note	2018 i kr.	2017 i tkr.
Andelsindskud.....		13.117.598	13.118
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		15.012.402	8.912
Overført resultat m.v.....		7.073.085	6.785
	12	35.203.085	28.815
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		0	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....		900.000	0
Andre reserver.....	13	900.000	0
Egenkapital.....		36.103.085	28.815
Prioritetsgæld.....	14	45.490.361	46.054
Kassekredit Nordea Bank.....		0	119
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele.....		11.271	8
Vandregnskab, igangværende.....	16	7.490	27
Øvrig gæld.....	17	53.635	61
Forudbetalt boligafgift.....		7.912	0
Gældsforpligtelser.....	15	45.570.669	46.269
Passiver.....		81.673.754	75.084
Eventualforpligtelser	18		
Nøgletal	19		
Beregning af andelsværdi	20		

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2018

	Note	Realiseret 2018 i kr.	Budget 2018 i tkr. (ej revideret)	Realiseret 2017 i tkr.
Boligafgift	1			
Boligafgift.....		2.171.866	2.172	3.133
Boligafgift, fællesbidrag.....		390.600	391	391
		2.562.466	2.562	3.523
Ejendomsskat og forsikringer	2			
Ejendomsskatter.....		90.957	91	91
Forsikringer.....		40.756	42	41
		131.713	133	131
Forbrugsafgifter	3			
Renovation og container.....		66.450	66	70
Elforbrug fællesarealer.....		74.417	80	77
		140.867	146	147
Renholdelse	4			
Snerydning og saltning.....		21.633	30	22
Grundejerforeningen Østerhøj Syd.....		70.000	57	56
		91.633	87	78
Vedligeholdelse, løbende	5			
Elektriker.....		1.584		0
Servicekontrakt ventilationsanlæg.....		6.505		6
Låseservice og skilte.....		0		1
Tømrer og snedker.....		1.813		0
Kloakservice.....		0		1
Gitterlåger.....		0		51
Elevator, service, telefon og drift.....		66.677	60	30
Gårdanlæg, vejvedligeholdelse, værktøj.....		20.242		7
Gårdanlæg, fliser legeplads.....		13.500		0
Drift og forsikring af trailer.....		1.443		1
Selvrisko forsikringskader.....		3.796		0
Teknisk rådgivning.....		0	15	9
Budgetpost.....			65	
		115.560	140	105

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2018

	Note	Realiseret 2018 i kr.	Budget 2018 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2017 i tkr.
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6			
Rådgivning elevatorprojekt, budget tkr 921.....		54.875	0	0
Renovering af vinduer.....		0	0	560
Budgetpost.....			65	
		54.875	65	560
Foreningsomkostninger	7			
Administrationshonorar.....		57.967	58	56
Administration i øvrigt.....		9.345	3	2
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		14.000	13	14
Porto og PBS gebyrer m.v.....		4.808	3	4
		86.120	77	76
Øvrige foreningsomkostninger	8			
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		9.681	5	2
Valuarvurdering.....		26.250	14	16
It-udgifter.....		50	2	1
Kabel-tv - grundpakke og Verdens tv.....		79.188	77	75
Andel af udgifter for fælleslejlighed.....		15.807	0	21
		130.976	98	115
Finansielle omkostninger	9			
Prioritetsrenter og bidrag.....		708.299	708	759
Betaling vedrørende renteswap (fastrentesikring)..			-	826
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....		0	0	1.483
Renteudgifter kassekredit i bank.....		33	0	0
Provision kassekredit i bank - ophørt.....		1.973	0	8
		710.305	708	3.076
Kurstab og udgifter ved låneomlægning				
Kurstab kontantlån - lån nr 3.....		0		819
Kurstab F6-lån - lån nr 2.....		0		588
Gebyrer og udgifter ved omlægning.....		0		37
Administrator/revisor, bistand ved låneomlægning mv.....		0		39
		0		1.483

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2018 i kr.	2017 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 21 m Måløv by, Måløv	10		
Kostpris pr. 1.1.2018.....		65.587.598	65.588
Tilgang.....		0	0
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 31.12.2018.....		65.587.598	65.588
Opskrivninger pr. 1.1.2018.....		8.912.402	7.412
Årets opskrivning.....		6.100.000	1.500
Tilbageført opskrivning.....		0	0
Opskrivninger pr. 31.12.2018.....		15.012.402	8.912
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2018.....		80.600.000	74.500

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr 31. december 2018 i henhold til vurdering af 10.4.2019 af Scheel & Co. Den offentlige ejendomsvurdering pr 1.10.2017 udgør kr 50.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 4,50 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast, beregnet efter DCF-modellen. 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 4,50 pct til 5,00 pct alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 8,1 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 0,62 til kr. 2,04.

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		
Nordea Bank, driftskonto.....		1.017.794	0
Nordea Bank, omprioriteringskonto.....		0	119
Nykredit Bank, betalingskonto for renteswap.....		0	402
		1.017.794	521

NOTER TIL BALANCEN

	Note		
Egenkapital	12		
		Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom
			Overført resultat
Saldo pr. 1.1.2018.....	13.117.598	8.912.402	4.392.551
Korrektion som følge af maksimal andelsværdi 18/4/2018.....			2.392.904
Årets opskrivning af ejendom.....		6.100.000	
Overført til andre reserver.....			0
Overført af årets resultat i øvrigt:			
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....			563.639
Overført restandel af årets resultat.....			-276.009
Saldo pr. 31.12.2018.....	13.117.598	15.012.402	7.073.085
Andre reserver	13		
		Reserve for at imødegå værdiforrin gelser	Reserve til vedligehold- else af ejendom
Saldo pr. 1.1.2018.....		2.350.904	42.000
Korrektion som følge af maksimal andelsværdi 18/4/2018.....		-2.350.904	-42.000
Årets overførsel til reserve til vedligeholdelse af ejendommen...			900.000
Overført fra "overført resultat".....		0	0
Saldo pr. 31.12.2018.....		0	900.000

NOTER TIL BALANCEN

Note

Prioritetsgæld:

14

	Restgæld 1.1.2018	Afdrag	Renter	Restgæld 31.12.2018	Kursværdi 31.12.2018
1. Nordea K 0,2% F5	23.027.000	0	138.209	23.027.000	23.173.948
2. Nordea K 2,1% kontant	23.027.000	563.639	570.090	22.463.361	22.630.309
	46.054.000	563.639	708.299	45.490.361	45.804.257

Følgende kan oplyses om foreningens gæld i Nordea Kredit:

1. Nordea K 0,2% F5

F5-lån afdragsfrit, hvor der betales en fast årlig rente på 0,200107%, der er låst fast frem til 1.10.2022, hvor fastrente perioden skal genforhandles. Der er aftalt afdragsfrihed frem til 1.10.2027.

2. Nordea K 2,1% kontant

Traditionelt kontantlån, hvor der betales en fast årlig ydelse, baseret på en fast årlig rente på 2,078375% frem til år 2047, hvor lånet er tilbagebetalt.

Gældsforpligtelser

15

Af de samlede gældsforpligtelser er kr 44.919.509 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2018 i kr.	2017 i tkr.
Vandregnskab	16		
Indbetalt a conto.....		154.740	157
Afholdte omkostninger til vand.....		147.250	130
		7.490	27
Øvrig gæld	17		
STV Maskinservice, snerydning og saltning.....		0	6
Vandafregning.....		1.153	17
Ørsted A/S, elektricitet.....		10.000	10
Hans Trebbien, valuar.....		0	13
Scheel & Co, valuar.....		26.250	0
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		14.000	14
Øvrige gældsposter.....		2.232	1
		53.635	61
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

Note

Nøgletal

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.....	24.992	24.336
Ejendommens anskaffelsessum pr m ²	20.337	19.803
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	13.797	
Foreslået andelsværdi.....	10.818	
Reserver uden for andelsværdi.....	279	

	Kr./ m²
Boligafgift i gennemsnit pr m ²	795

Omkostninger m.v. i pct

	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger.....	8
Øvrige omkostninger.....	29
Finansielle poster, netto.....	35
Afdrag.....	28
	100
Boligafgift i pct af samlede ejendomsindtægter.....	97

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2018 i kr.	2017 i tkr.
Beregning af andelsværdi	20		
Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (valuarvurdering), samt vedtægternes § 14:			
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		35.203.085	
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	45.490.361		
Prioritetsgæld, kursværdi	-45.804.257	-313.896	
		<u>34.889.189</u>	
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31.12.2018			
		34.889.189	
Andelsværdi pr. indskudt andelskrone		<u>13.117.598</u>	2,66
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 18.4.2018)			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	934.946	4.674.731
Lejlighed 100, 1. sal	6	351.520	2.109.120	934.946	5.609.677
Lejlighed 100, 2. sal - inkl. loft	6	358.480	2.150.880	953.458	5.720.747
Lejlighed 110, stuen	6	392.124	2.352.744	1.042.942	6.257.649
Lejlighed 110, 1. sal	6	392.124	2.352.744	1.042.942	6.257.649
Lejlighed 110, 2. sal - inkl. loft	6	399.085	2.394.510	1.061.456	6.368.735
	35		13.117.598		34.889.189

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

NOTER TIL BALANCEN

2018
i kr.

Fordeling af andelsværdien på adresser:

Adresse	Antal m ²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
Østerhøjvej 7 st. A	97	392.124	1.042.942
Østerhøjvej 7 st. B	87	351.520	934.946
Østerhøjvej 7, 1. A	97	392.124	1.042.942
Østerhøjvej 7, 1. B	87	351.520	934.946
Østerhøjvej 7, 2. A	97	399.085	1.061.456
Østerhøjvej 7, 2. B	87	358.480	953.458
Østerhøjvej 9 st. A	97	392.124	1.042.942
Østerhøjvej 9 st. B	87	351.520	934.946
Østerhøjvej 9, 1. A	97	392.124	1.042.942
Østerhøjvej 9, 1. B	87	351.520	934.946
Østerhøjvej 9, 2. A	97	399.085	1.061.456
Østerhøjvej 9, 2. B	87	358.480	953.458
Østerhøjvej 11 st. A	87	351.520	934.946
Østerhøjvej 11 st. B	97	392.124	1.042.942
Østerhøjvej 11, 1. A	87	351.520	934.946
Østerhøjvej 11, 1. B	97	392.124	1.042.942
Østerhøjvej 11, 2. A	87	358.480	953.458
Østerhøjvej 11, 2. B	97	399.085	1.061.456
Østerhøjvej 13 st. A	87	351.520	934.946
Østerhøjvej 13 st. B	97	392.124	1.042.942
Østerhøjvej 13, 1. A	87	351.520	934.946
Østerhøjvej 13, 1. B	97	392.124	1.042.942
Østerhøjvej 13, 2. A	87	358.480	953.458
Østerhøjvej 13, 2. B	97	399.085	1.061.456
Østerhøjvej 15 st. B	97	392.124	1.042.942
Østerhøjvej 15, 1. A	87	351.520	934.946
Østerhøjvej 15, 1. B	97	392.124	1.042.942
Østerhøjvej 15, 2. A	87	358.480	953.458
Østerhøjvej 15, 2. B	97	399.085	1.061.456
Østerhøjvej 17 st. A	87	351.520	934.946
Østerhøjvej 17 st. B	97	392.124	1.042.942
Østerhøjvej 17, 1. A	87	351.520	934.946
Østerhøjvej 17, 1. B	97	392.124	1.042.942
Østerhøjvej 17, 2. A	87	358.480	953.458
Østerhøjvej 17, 2. B	97	399.085	1.061.456
3.225	13.117.598	34.889.189	

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr	31.12.2018
Seneste regnskabsperiode	2018

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 15% 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	80.600.000	24.336
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver.....	900.000	272
		%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi.....	1%	

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.....	795
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)	397	-214	368

	Gns. kr pr andels-m ²	
K1	Andelsværdi.....	10.818
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver.....	13.797
K3	Teknisk andelsværdi.....	24.616

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOJDELSE

	Forrige år	Sidste år	I år	
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr pr m ²).....	26	32	35
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering (gns. kr pr m ²)	20	169	17
M3	Vedligeholdelse, i alt (gns. kr pr m²).....	46	201	51

4. FINANSIELLE FORHOLD

	%	
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	43%

	Forrige år	Sidste år	I år	
R	Årets afdrag pr andels-m ² (sidste 3 år).....	402	405	175

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.”

Carsten Østergaard Volden

Administrator

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2019-04-16 09:23:59Z

NEM ID 

Kim Lundgreen


Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Plantagen II

Serienummer: PID:9208-2002-2-651546194923

IP: 2.110.xxx.xxx

2019-04-16 09:41:20Z

NEM ID 

Claus Nørgaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Plantagen II

Serienummer: PID:9208-2002-2-363016275115

IP: 87.49.xxx.xxx

2019-04-16 10:48:12Z

NEM ID 

Carsten Ishøj Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Plantagen II

Serienummer: PID:9208-2002-2-939923325638

IP: 83.90.xxx.xxx

2019-04-17 13:03:11Z

NEM ID 

Tina Frølich

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Plantagen II

Serienummer: PID:9208-2002-2-029302769666

IP: 176.20.xxx.xxx

2019-04-24 13:07:55Z

NEM ID 

Carsten Østergaard Volden

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2019-04-24 13:23:50Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: CTYYX-4T7CN-Y551Z-OUJCOM-HN7MX-WIBVO

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>