

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

**ÅRSRAPPORT FOR 1.1.2015 - 31.12.2015**

**11. regnskabsår**

| <b>INDHOLDSFORTEGNELSE</b>                              | <b>Side</b> |
|---|-------------|
| Foreningsoplysninger .....                              | 2           |
| Administrator- og bestyrelsespåtegning.....             | 3           |
| Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet..... | 4-5         |
| Anvendt regnskabspraksis.....                           | 6-8         |
| Resultatopgørelse.....                                  | 9           |
| Aktiver.....  | 10          |
| Passiver.....   | 11          |
| Noter til årsrapporten.....                             | 12-17       |
| Nøgletal og udvalgte informationer.....                 | 18          |
| Andelskroneberegning.....                               | 19-20       |
| Lovpligtige nøgleoplysninger.....                       | 21-22       |

**FORENINGSOPLYSNINGER**

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

**Bestyrelse:** Søren Tillgaard  
Kim Nørgaard  
Kim Broman  
Claus Nørgaard  
John Klint

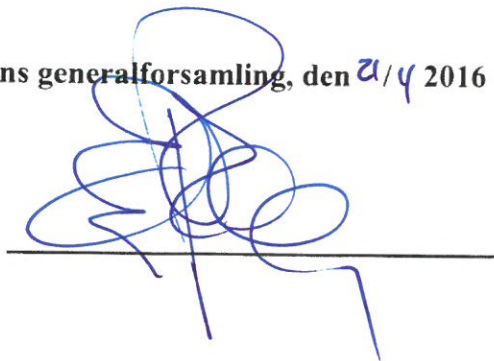
**Suppleant:** Lisa Conradsen  
Peter S. Nielsen

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

**Revision:** DataRevision  
Pile Allé 29  
2000 Frederiksberg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 21/4 2016

**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 2015 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 – 31. december 2015.

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 18/4/2016

**Administrator**



SJELDANI Boligadministration

~~SJELDANI Boligadministration~~  
SJELDANI Boligadministration A/S


Carsten Volden  
Adm. Direktør

Ballerup, den 18/4/2016

**Bestyrelsen**



Søren Tillgaard  
Formand



Kim Nørgaard

Kim Broman

Claus Nørgaard



John Klint

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

### Til medlemmerne i A/B Plantagen II, Måløv

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Plantagen II, Måløv for regnskabsåret 1. januar 2015 – 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for andelsboligforeningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET - fortsat**

**Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af 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.

Frederiksberg, den 18/4/2016

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. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

## 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 nominal 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, eventuelle ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) 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 inkl. finansielle sikringsinstrumenter**

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.

Finansielle instrumenter i form af indgående aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Renteswappen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom. Værdien af renteswappen indgår i beregningen af andelsværdien.

### **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 2015 - 31. DECEMBER 2015

|  | Note | Realiseret<br>2015<br>i kr. | Budget<br>2015<br>(ej revideret)<br>i tkr. | Realiseret<br>2014<br>i tkr. |
|--|------|-----------------------------|--|------------------------------|
| <b>Indtægter</b>                                       |      |                             |  |                              |
| Boligafgift.....                                       | 1    | 3.663.599                   | 3.664                                      | 3.664                        |
| Opkrævet for fælleslejlighed hos P I.....              |      | 5.314                       | 5  | 4                            |
| Opkrævet bidrag til kabel-tv.....                      |      | 63.000                      | 64   | 63                           |
| Øvrige indtægter, pligtarbejde mv.....                 |      | 11.880                      | 0  | 14                           |
| <b>Indtægter i alt.....</b>                            |      | <b>3.743.793</b>            | <b>3.733</b>                               | <b>3.745</b>                 |
| <b>Omkostninger</b>                                    |      |                             |  |                              |
| Ejendomsskat og forsikringer.....                      | 2    | 127.710                     | 129  | 129                          |
| Forbrugsafgifter.....                                  | 3    | 147.390                     | 139  | 139                          |
| Renholdelse.....                                       | 4    | 82.593                      | 106  | 79                           |
| Vedligeholdelse, løbende.....                          | 5    | 131.656                     | 135  | 76                           |
| Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....       | 6    | 91.823                      | 0  | 0                            |
| Foreningsomkostninger.....                             | 7    | 71.577                      | 81   | 80                           |
| Øvrige foreningsomkostninger.....                      | 8    | 88.073                      | 91   | 91                           |
| <b>Omkostninger i alt.....</b>                         |      | <b>740.822</b>              | <b>681</b>                                 | <b>594</b>                   |
| <b>Resultat før finansielle poster.....</b>            |      | <b>3.002.971</b>            | <b>3.051</b>                               | <b>3.150</b>                 |
| Finansielle indtægter.....                             |      | 26                          | 0  | 0                            |
| Finansielle omkostninger.....                          | 9    | 2.030.822                   | 2.020                                      | 1.986                        |
| <b>Finansielle poster, netto.....</b>                  |      | <b>2.030.796</b>            | <b>2.020</b>                               | <b>1.986</b>                 |
| <b>Årets resultat.....</b>                             |      | <b>972.175</b>              | <b>1.031</b>                               | <b>1.164</b>                 |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>                |      |                             |  |                              |
| Overført til "Reserveret til vedligehold. af ejdm."... |      | 42.000                      | 42   | 42                           |
| <b>Overført til "Overført resultat m.v.":</b>          |      |                             |  |                              |
| Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....             |      | -83.657                     | 0  | 0                            |
| Betalte afdrag på prioritetsgæld.....                  |      | 1.013.529                   | 975  | 974                          |
| Overført restandel af årets resultat.....              |      | 303                         | 14   | 148                          |
| <b>Disponeret i alt.....</b>                           |      | <b>972.175</b>              | <b>1.031</b>                               | <b>1.164</b>                 |

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015**

| <b>Aktiver</b>   | <b>Note</b> | <b>2015<br/>i kr.</b> | <b>2014<br/>i tkr.</b> |
|--|-------------|-----------------------|------------------------|
| Ejendommen matr.nr. 21 m Måløv by, Måløv.....<br>Dagsværdi iht. valuarvurdering af den 18.3.2016.<br>Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2014 udgør kr.<br>50.000.000 | <b>10</b>   | 71.000.000            | 69.000                 |
| Fælleslejlighed nr 15 stue lejlighed A.....  |             | 0                     | 0                      |
| <b>Anlægsaktiver.....</b>  |             | <b>71.000.000</b>     | <b>69.000</b>          |
| <br>   |             |                       |                        |
| Tilgodehavende boligafgift.....  |             | 0                     | 0                      |
| Forudbetalte omkostninger.....   |             | 13.889                | 0                      |
| Mellemregning med Plantagen I.....   |             | 1.401                 | 0                      |
| Mellemregning med Fælleslejlighed - ved udlejning.....   |             | 11.921                | 0                      |
| Øvrige tilgodehavender.....  |             | 35.278                | 8                      |
| <b>Tilgodehavender.....</b>  |             | <b>62.489</b>         | <b>8</b>               |
| <br>   |             |                       |                        |
| <b>Likvide beholdninger.....</b>   | <b>11</b>   | <b>861.230</b>        | <b>892</b>             |
| <br>   |             |                       |                        |
| <b>Omsætningsaktiver.....</b>  |             | <b>923.719</b>        | <b>900</b>             |
| <br>   |             |                       |                        |
| <b>Aktiver.....</b>  |             | <b>71.923.719</b>     | <b>69.900</b>          |

### BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

| Passiver  | Note      | 2015<br>i kr.     | 2014<br>i tkr. |
|---|-----------|-------------------|----------------|
| Andelsindskud.....  |           | 13.117.598        | 13.118         |
| Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....             |           | 5.412.402         | 3.412          |
| Overført resultat m.v.....                                      |           | 1.811.248         | -579           |
|   | <b>12</b> | <b>20.341.248</b> | <b>15.951</b>  |
| <b>Andre reserver</b>   |           |                   |                |
| Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom..... |           | 2.615.566         | 2.616          |
| Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....               |           | 168.000           | 126            |
| <b>Andre reserver.....</b>                                      | <b>13</b> | <b>2.783.566</b>  | <b>2.742</b>   |
| <b>Egenkapital.....</b>   |           | <b>23.124.814</b> | <b>18.692</b>  |
| Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter.....              | <b>14</b> | 48.690.337        | 51.095         |
| Nykredit Bank, omprioriteringskonto.....                        |           | 33.819            | 0              |
| Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele.....        |           | 13.500            | 13             |
| Vandregnskab, igangværende.....                                 | <b>15</b> | 2.409             | 27             |
| Øvrig gæld.....   | <b>16</b> | 51.283            | 71             |
| Forudbetalt boligafgift.....                                    |           | 7.557             | 2              |
| <b>Gældsforpligtelser.....</b>                                  | <b>17</b> | <b>48.798.905</b> | <b>51.207</b>  |
| <b>Passiver.....</b>  |           | <b>71.923.719</b> | <b>69.900</b>  |
| <b>Eventualforpligtelser</b>                                    | <b>18</b> |                   |                |
| <b>Nøgletal</b>   | <b>19</b> |                   |                |
| <b>Beregning af andelsværdi</b>                                 | <b>20</b> |                   |                |

## NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2015

|   | Note     | Realiseret<br>2015<br>i kr. | Budget<br>2015<br>(ej revideret)<br>i tkr. | Realiseret<br>2014<br>i tkr. |
|---|----------|-----------------------------|--|------------------------------|
| <b>Boligafgift</b>                            | <b>1</b> |                             |  |                              |
| Boligafgift.....                              |          | 3.272.999                   | 3.273                                      | 3.273                        |
| Boligafgift, fællesbidrag.....                |          | 390.600                     | 391  | 391                          |
|   |          | <b>3.663.599</b>            | <b>3.664</b>                               | <b>3.664</b>                 |
| <b>Ejendomsskat og forsikringer</b>           | <b>2</b> |                             |  |                              |
| Ejendomsskatter.....                          |          | 93.289                      | 93   | 93                           |
| Forsikringer.....                             |          | 34.421                      | 36   | 35                           |
|   |          | <b>127.710</b>              | <b>129</b>                                 | <b>129</b>                   |
| <b>Forbrugsafgifter</b>                       | <b>3</b> |                             |  |                              |
| Vand, regulering vedr tidligere år.....       |          | 0                           | 0  | 2                            |
| Renovation og container.....                  |          | 73.366                      | 69   | 68                           |
| Elforbrug fællesarealer.....                  |          | 74.024                      | 70   | 70                           |
|   |          | <b>147.390</b>              | <b>139</b>                                 | <b>139</b>                   |
| <b>Renholdelse</b>                            | <b>4</b> |                             |  |                              |
| Snerydning og saltning.....                   |          | 26.593                      | 50   | 23                           |
| Grundejerforeningen Østerhøj Syd.....         |          | 56.000                      | 56   | 56                           |
|   |          | <b>82.593</b>               | <b>106</b>                                 | <b>79</b>                    |
| <b>Vedligeholdelse, løbende</b>               | <b>5</b> |                             |  |                              |
| VVS og blikkenslager.....                     |          | 6.061                       |  | 6                            |
| Elektriker.....                               |          | 2.726                       |  | 9                            |
| Elevator, service, telefon og drift.....      |          | 100.988                     | 60   | 46                           |
| Gårdanlæg, vejvedligeholdelse, værktøj.....   |          | 8.198                       |  | 4                            |
| Maskindrift.....                              |          | 183                         |  | 0                            |
| Energimærkning.....                           |          | 13.500                      | 10   | 0                            |
| Teknisk rådgivning, vedligeholdelsesplan..... |          | 0                           |  | 11                           |
| Budgetpost.....                               |          |                             | 65   |                              |
|   |          | <b>131.656</b>              | <b>135</b>                                 | <b>76</b>                    |

### NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2015

|   | Note     | Realiseret<br>2015<br>i kr. | Budget<br>2015<br>(ej revideret)<br>i tkr. | Realiseret<br>2014<br>i tkr. |
|---|----------|-----------------------------|--|------------------------------|
| <b>Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>  | <b>6</b> |                             |  |                              |
| Reparation af tagrender.....                        |          | 62.590                      | 0  | 0                            |
| Pileflet hegn.....                                  |          | 29.233                      | 0  | 0                            |
|   |          | <b>91.823</b>               | <b>0</b>                                   | <b>0</b>                     |
| <br>  |          |                             |  |                              |
| <b>Foreningsomkostninger</b>                        | <b>7</b> |                             |  |                              |
| Administrationshonorar.....                         |          | 53.048                      | 53   | 52                           |
| Administration i øvrigt.....                        |          | 1.700                       | 5  | 7                            |
| Revision og regnskabsmæssig assistance.....         |          | 12.500                      | 12   | 12                           |
| Porto og PBS gebyrer m.v.....                       |          | 4.105                       | 8  | 9                            |
| Kontorartikler m.v.....                             |          | 224                         | 3  | 1                            |
|   |          | <b>71.577</b>               | <b>81</b>                                  | <b>80</b>                    |
| <br>  |          |                             |  |                              |
| <b>Øvrige foreningsomkostninger</b>                 | <b>8</b> |                             |  |                              |
| Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....     |          | 2.733                       | 5  | 1                            |
| Valuarvurdering.....                                |          | 17.625                      | 12   | 17                           |
| Udgiftsførsel af kassebeholdning tidl. år .....     |          | 0                           | 0  | 2                            |
| Kabel-tv - grundpakke.....                          |          | 67.214                      | 64   | 63                           |
| Andel af udgifter for fælleslejlighed.....          |          | 501                         | 10   | 5                            |
| Tab på andelshaver ved tvangsauktion, rest.....     |          | 0                           | 0  | 3                            |
|   |          | <b>88.073</b>               | <b>91</b>                                  | <b>91</b>                    |
| <br>  |          |                             |  |                              |
| <b>Finansielle omkostninger</b>                     | <b>9</b> |                             |  |                              |
| Prioritetsrenter og bidrag.....                     |          | 369.506                     | 2.020                                      | 520                          |
| Betaling vedrørende renteswap ( fastrentesikring).. |          | 1.577.395                   | -  | 1.465                        |
| Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....          |          | 83.657                      | 0  | 0                            |
| Renteudgifter udlån i bank.....                     |          | 264                         | 0  | 1                            |
|   |          | <b>2.030.822</b>            | <b>2.020</b>                               | <b>1.986</b>                 |

### NOTER TIL BALANCEN

|  | Note      | 2015<br>i kr.     | 2014<br>i tkr. |
|--|-----------|-------------------|----------------|
| <b>Ejendommen matr.nr. 21 m Måløv by, Måløv</b>  | <b>10</b> |                   |                |
| Kostpris pr. 1.1.2015.....                       |           | 65.587.598        | 65.588         |
| Tilgang.....                                     |           | 0                 | 0              |
| Afgang.....                                      |           | 0                 | 0              |
| Kostpris pr. 31.12.2015.....                     |           | 65.587.598        | 65.588         |
| Opskrivninger pr. 1.1.2015.....                  |           | 3.412.402         | 4.912          |
| Årets opskrivning.....                           |           | 2.000.000         | 0              |
| Tilbageført opskrivning.....                     |           | 0                 | -1.500         |
| <b>Opskrivninger pr. 31.12.2015.....</b>         |           | <b>5.412.402</b>  | <b>3.412</b>   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2015.....</b> |           | <b>71.000.000</b> | <b>69.000</b>  |

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr 31. december 2015 i henhold til vurdering af 18.3.2016 af Valuar Hans Trebbien. Den offentlige ejendomsvurdering pr 1.10.2014 udgør kr 50.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 4,00 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 4,00 pct til 4,25 pct alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 4,2 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 0,32 til kr. 1,23.

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

|  |           |                |            |
|--|-----------|----------------|------------|
| <b>Likvide beholdninger</b>                        | <b>11</b> |                |            |
| Kassekredit Nordea Bank, maksimum kr. 400.000..... |           | 481.970        | 519        |
| Nykredit Bank, betalingskonto for renteswap.....   |           | 379.260        | 373        |
|  |           | <b>861.230</b> | <b>892</b> |

### NOTER TIL BALANCEN

|  | Note               |   |   |
|--|--------------------|---|---|
|  |                    |   |   |
| <b>Egenkapital</b>   | <b>12</b>          |   |   |
|  | Andels-<br>indskud | Reserve for<br>opskrivning<br>af ejendom            | Overført<br>resultat                              |
| Saldo pr. 1.1.2015.....  | 13.117.598         | 3.412.402   | -579.090  |
| Årets opskrivning af ejendom.....                                  |                    | 2.000.000   |   |
| Ændring af dagsværdi rentesikring (renteswap).....                 |                    |   | 1.316.048   |
| Kursregulering af prioritetsgæld.....                              |                    |   | 144.115   |
| Overført til andre reserver.....                                   |                    |   | 0   |
| <b>Overført af årets resultat i øvrigt:</b>                        |                    |   |   |
| Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....                         |                    |   | -83.657   |
| Betalte afdrag på prioritetsgæld.....                              |                    |   | 1.013.529   |
| Overført restandel af årets resultat.....                          |                    |   | 303   |
| <b>Saldo pr. 31.12.2015.....</b>                                   | <b>13.117.598</b>  | <b>5.412.402</b>                                    | <b>1.811.248</b>                                  |
| <br>   |                    |   |   |
| <b>Andre reserver</b>  | <b>13</b>          |   |   |
|  |                    | Reserve for<br>at imødegå<br>værdiforring<br>gælder | Reserve til<br>vedligehold-<br>else af<br>ejendom |
| Saldo pr. 1.1.2015.....  |                    | 2.615.566   | 126.000   |
| Årets overførsel til reserve til vedligeholdelse af ejendommen.... |                    |   | 42.000  |
| Overført fra "overført resultat".....                              |                    | 0   | 0   |
| <b>Saldo pr. 31.12.2015.....</b>                                   |                    | <b>2.615.566</b>                                    | <b>168.000</b>                                    |

**NOTER TIL BALANCEN**

**Note**

**Prioritetsgæld:**

**14**

|  | Restgæld<br>1.1.2015 | Afdrag           | Renter           | Restgæld<br>31.12.2015 | Kursværdi<br>31.12.2015 |
|--|----------------------|------------------|------------------|------------------------|-------------------------|
| 1. Nykredit 3,3% med swap                | 10.362.119           |                  | 84.552           | 0                      | 0                       |
| 1. Nykredit Bank, renteswap til 31/12/15 | 307.294              |                  | 326.838          | 0                      | 0                       |
| 2. Nykredit 3,3% med swap                | 13.657.000           |                  | 99.629           | 0                      | 0                       |
| 2. Nykredit Bank, renteswap til 31/12/15 | 391.375              |                  | 416.145          | 0                      | 0                       |
| 3. Nykredit 3,69% med swap/afdrag        | 24.162.363           | 1.013.529        | 185.325          | 23.148.834             | 23.102.536              |
| 3. Nykredit Bank, renteswap til 31/12/17 | 2.214.882            |                  | 834.412          | 1.597.503              | 1.597.503               |
| 4. Nykredit Bank 1,2%, F6                |                      |                  |                  | 11.471.000             | 11.516.240              |
| 5. Nykredit Bank 3,0%, kontant           |                      |                  |                  | 12.473.000             | 12.538.570              |
|  | <b>51.095.033</b>    | <b>1.013.529</b> | <b>1.946.901</b> | <b>48.690.337</b>      | <b>48.754.849</b>       |

Følgende kan oplyses om foreningens gæld:

**1. Nykredit 3,3% med swap**

Lånet er indfriet og omlagt til lån nr. 4 og 5

**2. Nykredit 3,3% med swap**

Lånet er indfriet og omlagt til lån nr. 4 og 5

**3. Nykredit 3,69% med swap/afdrag**

Renteswappen er etableret i juli 2011 med start den 1/1/2013, hvor der betales en fast årlig rente på 3,69% frem til 31/12/2017, hvor aftalen skal genforhandles, der afdrages på lånet fra 1/1/2013 og indtil år 2038, hvor lånet er tilbagebetalt. Fastrenteperioden er sikret gennem Nykredit Bank A/S med en renteswap, hvorved at renten er låst fast frem til 31/12/2017.

Der er ikke symmetri mellem afviklingen af renteswappen og lånet, da aftalen med Nykredit Bank pr 31/12/2015 udgør kr 23.572.330, ( hvor der betales en rente på 3,69% ) mens restgælden på selve lånet udgør kr 23.148.834

**4. Nykredit Bank 1,2%, F6**

F6-lån afdragsfrit, hvor der betales en fast årlig rente på 1,2296%, der er låst fast frem til 31.12.2021, hvor fastrente perioden skal genforhandles. Der er aftalt afdragsfrihed frem til 11.12.2045.

**5. Nykredit Bank 3,0%, kontant**

Traditionelt kontantlån, hvor der betales en fast årlig ydelse, baseret på en fast årlig rente på 3,0416% frem til år 2045, hvor lånet er tilbagebetalt.

## NOTER TIL BALANCEN

|   | Note      | 2015<br>i kr. | 2014<br>i tkr. |
|---|-----------|---------------|----------------|
| <b>Vandregnskab</b>                                       | <b>15</b> |               |                |
| Indbetalt a conto.....                                    |           | 163.135       | 156            |
| Afholdte omkostninger til vand.....                       |           | 160.726       | 129            |
|   |           | <b>2.409</b>  | <b>27</b>      |
| <br>  |           |               |                |
| <b>Øvrig gæld</b>   | <b>16</b> |               |                |
| Schindler Elevatorservice A/S.....                        |           | 11.974        | 0              |
| Mellemregning med Plantagen I.....                        |           | 0             | 4              |
| Vand .....  |           | 11.292        | 17             |
| Hans Trebbien, valuar.....                                |           | 14.000        | 17             |
| DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance..... |           | 12.500        | 12             |
| Øvrige gældsposter.....                                   |           | 1.517         | 20             |
|   |           | <b>51.283</b> | <b>71</b>      |

### Gældsforpligtelser

17

Af de samlede gældsforpligtelser er kr 47.400.274 langfristede gældsforpligtelser.  
Den langfristede gæld består af prioritetsgæld samt dagsværdien af renteswap.

### 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

Nykredit Bank har den 31/1/2013 oplyst, at banken har besluttet at frafalde retten til at kræve indbetaling til sikkerhed for de renteswapaftaler, der er indgået med andelsboligforeningen.

### 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 m <sup>2</sup> |
|--|-----------|----------------------|
| Andelsboliger.....                             | 35        | 3.225,00             |
| Fælleshus, Østerhøjvej 15 st. A.....           | 1         | 87,00                |
| 3 stk udhuse på i alt 248 m <sup>2</sup> ..... |           |                      |
|  | <b>36</b> | <b>3.312,00</b>      |

#### Beregnete nøgletal for foreningen:

|  | Kr. pr. m <sup>2</sup><br>andel | Kr. pr. m <sup>2</sup><br>total |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| Offentlig ejendomsvurdering.....                     | 15.504                          | 15.097                          |
| Valuarvurdering.....                                 | 22.016                          | 21.437                          |
| Ejendommens anskaffelsessum pr m <sup>2</sup> .....  | 20.337                          | 19.803                          |
| Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver..... | 14.845                          |                                 |
| Foreslået andelsværdi.....                           | 6.287                           |                                 |
| Reserver uden for andelsværdi.....                   | 863                             |                                 |

**Kr./ m<sup>2</sup>**  
1.136

Boligafgift i gennemsnit pr m<sup>2</sup>.....

#### Omkostninger m.v. i pct

**I pct.**  
6  
14  
54  
27  
**100**

Vedligeholdelsesomkostninger.....

Øvrige omkostninger.....

Finansielle poster, netto.....

Afdrag.....

Boligafgift i pct af samlede ejendomsindtægter.....

**98**

### NOTER TIL BALANCEN

|  | Note            | 2015<br>i kr.                | 2014<br>i tkr.         |                    |                   |
|--|-----------------|------------------------------|------------------------|--------------------|-------------------|
| <b>Beregning af andelsværdi</b>  | <b>20</b>       |                              |                        |                    |                   |
| Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (valuarvurdering), samt vedtægternes § 14: |                 |                              |                        |                    |                   |
| Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver  |                 | 20.341.248                   |                        |                    |                   |
| Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:  |                 |                              |                        |                    |                   |
| Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi   | 48.690.337      |                              |                        |                    |                   |
| Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi   | -48.754.849     | -64.512                      |                        |                    |                   |
|  |                 | <u>20.276.736</u>            |                        |                    |                   |
| <b>Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31.12.2015</b>  |                 |                              |                        |                    |                   |
|  |                 | <u>20.276.736</u>            |                        |                    |                   |
| <b>Andelsværdi pr. indskudt andelskrone</b>  |                 | 13.117.598                   | <b>1,55</b>            |                    |                   |
| Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 8.4.2015)   |                 |                              | 1,22                   |                    |                   |
| <b>Den maksimale andelskrone kan opgøres til</b>   | <b>1,76</b>     |                              |                        |                    |                   |
| <b>Fordeling af andelsværdien på typer af andele:</b>  |                 |                              |                        |                    |                   |
| Type   | Antal<br>andele | Indskud<br>pr.<br>andelstype | Indskud i<br>alt (kr.) | Værdi<br>pr. andel | Værdi<br>i alt    |
| Lejlighed 100, stuen   | 5               | 351.520                      | 1.757.600              | 543.368            | 2.716.838         |
| Lejlighed 100, 1. sal  | 6               | 351.520                      | 2.109.120              | 543.368            | 3.260.206         |
| Lejlighed 100, 2. sal - inkl. loft   | 6               | 358.480                      | 2.150.880              | 554.126            | 3.324.757         |
| Lejlighed 110, stuen   | 6               | 392.124                      | 2.352.744              | 606.132            | 3.636.792         |
| Lejlighed 110, 1. sal  | 6               | 392.124                      | 2.352.744              | 606.132            | 3.636.792         |
| Lejlighed 110, 2. sal - inkl. loft   | 6               | 399.085                      | 2.394.510              | 616.892            | 3.701.352         |
|  | <b>35</b>       |                              | <b>13.117.598</b>      |                    | <b>20.276.736</b> |

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

### NOTER TIL BALANCEN

2015

i kr.

Fordeling af andelsværdien på adresser:

| Adresse              | Antal m <sup>2</sup> | Opr. indskud      | Værdi pr. andel |
|----------------------|----------------------|-------------------|-----------------|
| Østerhøjvej 7 st. A  | 97                   | 392.124           | 606.132         |
| Østerhøjvej 7 st. B  | 87                   | 351.520           | 543.368         |
| Østerhøjvej 7, 1. A  | 97                   | 392.124           | 606.132         |
| Østerhøjvej 7, 1. B  | 87                   | 351.520           | 543.368         |
| Østerhøjvej 7, 2. A  | 97                   | 399.085           | 616.892         |
| Østerhøjvej 7, 2. B  | 87                   | 358.480           | 554.126         |
| Østerhøjvej 9 st. A  | 97                   | 392.124           | 606.132         |
| Østerhøjvej 9 st. B  | 87                   | 351.520           | 543.368         |
| Østerhøjvej 9, 1. A  | 97                   | 392.124           | 606.132         |
| Østerhøjvej 9, 1. B  | 87                   | 351.520           | 543.368         |
| Østerhøjvej 9, 2. A  | 97                   | 399.085           | 616.892         |
| Østerhøjvej 9, 2. B  | 87                   | 358.480           | 554.126         |
| Østerhøjvej 11 st. A | 87                   | 351.520           | 543.368         |
| Østerhøjvej 11 st. B | 97                   | 392.124           | 606.132         |
| Østerhøjvej 11, 1. A | 87                   | 351.520           | 543.368         |
| Østerhøjvej 11, 1. B | 97                   | 392.124           | 606.132         |
| Østerhøjvej 11, 2. A | 87                   | 358.480           | 554.126         |
| Østerhøjvej 11, 2. B | 97                   | 399.085           | 616.892         |
| Østerhøjvej 13 st. A | 87                   | 351.520           | 543.368         |
| Østerhøjvej 13 st. B | 97                   | 392.124           | 606.132         |
| Østerhøjvej 13, 1. A | 87                   | 351.520           | 543.368         |
| Østerhøjvej 13, 1. B | 97                   | 392.124           | 606.132         |
| Østerhøjvej 13, 2. A | 87                   | 358.480           | 554.126         |
| Østerhøjvej 13, 2. B | 97                   | 399.085           | 616.892         |
| Østerhøjvej 15 st. B | 97                   | 392.124           | 606.132         |
| Østerhøjvej 15, 1. A | 87                   | 351.520           | 543.368         |
| Østerhøjvej 15, 1. B | 97                   | 392.124           | 606.132         |
| Østerhøjvej 15, 2. A | 87                   | 358.480           | 554.126         |
| Østerhøjvej 15, 2. B | 97                   | 399.085           | 616.892         |
| Østerhøjvej 17 st. A | 87                   | 351.520           | 543.368         |
| Østerhøjvej 17 st. B | 97                   | 392.124           | 606.132         |
| Østerhøjvej 17, 1. A | 87                   | 351.520           | 543.368         |
| Østerhøjvej 17, 1. B | 97                   | 392.124           | 606.132         |
| Østerhøjvej 17, 2. A | 87                   | 358.480           | 554.126         |
| Østerhøjvej 17, 2. B | 97                   | 399.085           | 616.892         |
| <b>3.225</b>         | <b>13.117.598</b>    | <b>20.276.736</b> |                 |

|   |            |
|---|------------|
| Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr | 31.12.2015 |
| Seneste regnskabsperiode  | 2015       |

### 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

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

| 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 <sup>2</sup> |
|----|--|--------------------------|
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 71.000.000               |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver.....             | 2.783.566                |
|    |  | 840                      |
|    |  | %                        |
| F4 | Reserver i procent af ejendomsværdi.....             | 4%                       |

### 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN - fortsat

|    | Ja | Nej |
|----|----|-----|
| G1 |    | X   |
| G2 |    | X   |
| G3 |    | X   |

### 2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

| H  |                            | Gns. kr pr<br>andels-m <sup>2</sup><br>pr år |
|----|----------------------------|--|
| H1 | Boligafgift.....           | 1.136  |
| H2 | Erhvervslejeindtægter..... | 0  |
| H3 | Boliglejeindtægter.....    | 0  |

| J |  | Forrige år | Sidste år | I år |
|---|--|------------|-----------|------|
| J | Årets overskud (før afdrag), gns. kr pr andels-m <sup>2</sup><br>(sidste 3 år) | 216        | 361       | 301  |

| K1 |                                 | Gns. kr pr<br>andels-m <sup>2</sup> |
|----|---------------------------------|-------------------------------------|
| K1 | Andelsværdi.....                | 6.287                               |
| K2 | Gæld ÷ omsætningsaktiver.....   | 14.845                              |
| K3 | <b>Teknisk andelsværdi.....</b> | <b>21.132</b>                       |

### 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

|    | Forrige år | Sidste år | I år |
|----|------------|-----------|------|
| M1 |            |           |      |
| M2 |            |           |      |
| M3 |            |           |      |

### 4. FINANSIELLE FORHOLD

| P |  | %   |
|---|--|-----|
| P | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | 31% |

| R |  | Forrige år | Sidste år | I år |
|---|--|------------|-----------|------|
| R | Årets afdrag pr andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)..... | 226        | 302       | 314  |