

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

**ÅRSRAPPORT FOR 1.1.2014 - 31.12.2014**

**10. 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  
Betina Hjorth  
Kim Broman  
Dennis Johansen

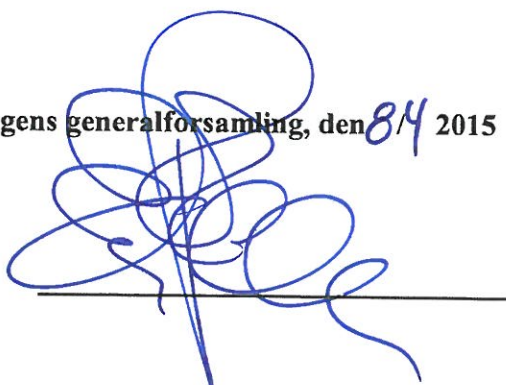
**Suppleant:** Lisa Conradsen  
Thomas Kristiansen

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

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

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 8/4 2015

**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.

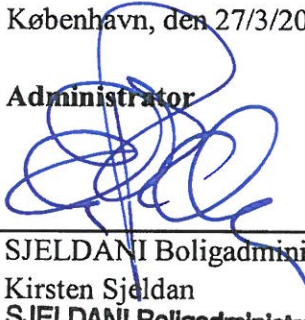
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 – 31. december 2014.

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

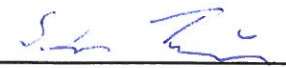
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27/3/2015

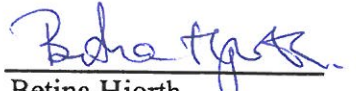
**Administrator**

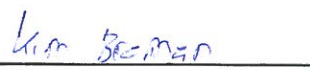
  
SJELDANI Boligadministration  
Kirsten Sjeldan  
SJELDANI Boligadministration A/S  
Carsten Volden  
Adm. Direktør  
Ballerup, den 27/3/2015

**Bestyrelsen**

  
Søren Tillgaard  
Formand

\_\_\_\_\_  
Kim Nørgaard

  
Betina Hjorth

  
Kim Broman

\_\_\_\_\_  
Dennis Johansen

## 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 2014 – 31. december 2014, 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 2014 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 – 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

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

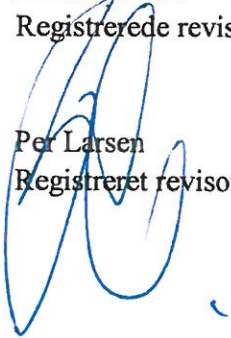
**Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen**

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 27/3/2015

DataRevision  
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 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, 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 nominal 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 nominal 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 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 2014 - 31. DECEMBER 2014

	Note	Realiseret 2014 i kr.	Budget 2014 i tkr. (ej revideret)	Realiseret 2013 i tkr.
<b>Indtægter</b>				
Boligafgift.....	1	3.663.599	3.664	3.664
Opkrævet for fælleslejlighed hos P I.....		4.025	5	6
Opkrævet bidrag til kabel-tv.....		63.000	60	58
Øvrige indtægter, pligtarbejde mv.....		13.926	0	9
<b>Indtægter i alt.....</b>		<b>3.744.550</b>	<b>3.728</b>	<b>3.737</b>
<b>Omkostninger</b>				
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	128.746	126	124
Forbrugsafgifter.....	3	139.355	146	131
Renholdelse.....	4	79.122	106	81
Vedligeholdelse, løbende.....	5	75.795	135	56
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	6	0	0	311
Foreningsomkostninger.....	7	80.091	76	77
Øvrige foreningsomkostninger.....	8	91.281	96	235
<b>Omkostninger i alt.....</b>		<b>594.390</b>	<b>685</b>	<b>1.015</b>
<b>Resultat før finansielle poster.....</b>		<b>3.150.160</b>	<b>3.043</b>	<b>2.722</b>
Finansielle indtægter.....		261	0	0
Finansielle omkostninger.....	9	1.986.153	2.020	2.028
<b>Finansielle poster, netto.....</b>		<b>1.985.892</b>	<b>2.020</b>	<b>2.027</b>
<b>Årets resultat.....</b>		<b>1.164.268</b>	<b>1.023</b>	<b>695</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Overført til "Reserveret til vedligehold. af ejdm."...		42.000	42	0
<b>Overført til "Overført resultat m.v.":</b>				
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....		974.377	975	728
Overført restandel af årets resultat.....		147.891	6	-33
<b>Disponeret i alt.....</b>		<b>1.164.268</b>	<b>1.023</b>	<b>695</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2014

Aktiver	Note	2014 i kr.	2013 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 21 m Måløv by, Måløv.....	10	69.000.000	70.500
Dagsværdi iht. valuarvurdering af den 3.2.2015. Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2013 udgør kr. 50.000.000			
Fælleslejlighed nr 15 stue lejlighed A.....		0	0
<b>Anlægsaktiver.....</b>		<b>69.000.000</b>	<b>70.500</b>
Tilgodehavende boligafgift.....		100	212
Hensat til tab på tilgodehavende boligafgift m.v.....		0	-150
Mellemregning med Plantagen I.....		0	17
Øvrige tilgodehavender ( elektricitet ).....		7.893	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>7.993</b>	<b>79</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>	<b>11</b>	<b>891.519</b>	<b>1.215</b>
<b>Omsætningsaktiver.....</b>		<b>899.512</b>	<b>1.293</b>
<b>Aktiver.....</b>		<b>69.899.512</b>	<b>71.793</b>

### BALANCE PR. 31. DECEMBER 2014

Passiver	Note	2014 i kr.	2013 i tkr.
Andelsindskud.....		13.117.598	13.118
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		3.412.402	4.912
Overført resultat m.v.....		-579.090	-2.008
	<b>12</b>	<b>15.950.910</b>	<b>16.022</b>
<b>Andre reserver</b>			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		2.615.566	2.266
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....		126.000	84
<b>Andre reserver.....</b>	<b>13</b>	<b>2.741.566</b>	<b>2.350</b>
<b>Egenkapital.....</b>		<b>18.692.476</b>	<b>18.371</b>
Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter.....	<b>14</b>	51.095.033	52.726
Nykredit Bank, betalingskonto for renteswap.....		0	370
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele.....		12.500	287
Vandregnskab, igangværende.....	<b>15</b>	26.785	2
Øvrig gæld.....	<b>16</b>	70.547	37
Forudbetalt boligafgift og leje.....		2.171	0
<b>Gældsforpligtelser.....</b>	<b>17</b>	<b>51.207.036</b>	<b>53.422</b>
<b>Passiver.....</b>		<b>69.899.512</b>	<b>71.793</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 2014

	Note	Realiseret 2014 i kr.	Budget 2014 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2013 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.....		35.457	33	31
		<b>128.746</b>	<b>126</b>	<b>124</b>
<b>Forbrugsafgifter</b>	<b>3</b>			
Vand, regulering vedr tidligere år.....		1.509	0	-13
Renovation og container.....		68.244	68	68
Elforbrug fællesarealer.....		69.602	78	76
		<b>139.355</b>	<b>146</b>	<b>131</b>
<b>Renholdelse</b>	<b>4</b>			
Snerydning og saltning.....		23.122	50	25
Grundejerforeningen Østerhøj Syd.....		56.000	56	56
		<b>79.122</b>	<b>106</b>	<b>81</b>
<b>Vedligeholdelse, løbende</b>	<b>5</b>			
VVS og blikkenslager.....		5.861		8
Elektriker.....		8.973		2
Kloakservice.....		0		0
Elevator, service, telefon og drift.....		45.961	60	42
Gårdanlæg, vejvedligeholdelse, værktøj.....		4.250		4
Maskindrift.....		125		0
Teknisk rådgivning, vedligeholdelsesplan.....		10.625	10	0
Budgetpost.....			65	
		<b>75.795</b>	<b>135</b>	<b>56</b>

## NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2014

	Note	Realiseret 2014 i kr.	Budget 2014 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2013 i tkr.
<b>Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>	<b>6</b>			
Reparation af murværk efter skimmel.....		0	0	248
Murer vedr. udskiftning af sålbænke.....		0	0	64
		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>311</b>
<b>Foreningsomkostninger</b>	<b>7</b>			
Administrationshonorar.....		51.500	52	50
Administration i øvrigt.....		7.498	5	0
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		12.000	12	12
Revisor, ved lovpligtige nøgleoplysninger.....		0	0	4
Porto og PBS gebyrer m.v.....		8.556	6	7
Kontorartikler m.v.....		537	1	5
		<b>80.091</b>	<b>76</b>	<b>77</b>
<b>Øvrige foreningsomkostninger</b>	<b>8</b>			
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		1.315	6	2
Valuarvurdering.....		17.400	17	15
Udgiftsførsel af kassebeholdning tidl. år .....		1.569	0	0
Kabel-tv - grundpakke.....		63.184	63	59
Andel af udgifter for fælleslejlighed.....		4.515	10	9
Tab på andelshaver ved tvangsauktion, rest.....		3.298	0	150
		<b>91.281</b>	<b>96</b>	<b>235</b>
<b>Finansielle omkostninger</b>	<b>9</b>			
Prioritetsrenter og bidrag.....		519.903	2.020	524
Betaling vedrørende renteswap ( fastrentesikring)..		1.464.832	-	1.504
Renteudgifter udlån i bank.....		1.418	0	0
		<b>1.986.153</b>	<b>2.020</b>	<b>2.028</b>

## NOTER TIL BALANCEN

	Note	2014 i kr.	2013 i tkr.
<b>Ejendommen matr.nr. 21 m Måløv by, Måløv</b>	<b>10</b>		
Kostpris pr. 1.1.2014.....		65.587.598	65.588
Tilgang.....		0	0
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 31.12.2014.....		65.587.598	65.588
Opskrivninger pr. 1.1.2014.....		4.912.402	4.662
Årets opskrivning.....		0	250
Tilbageført opskrivning.....		-1.500.000	
<b>Opskrivninger pr. 31.12.2014.....</b>		<b>3.412.402</b>	<b>4.912</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2014.....</b>		<b>69.000.000</b>	<b>70.500</b>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr 31. december 2014 i henhold til vurdering af 3.2.2015 af Valuar Hans Trebbien. Den offentlige ejendomsvurdering pr 1.10.2013 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 4,1 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 0,31 til kr. 0,91.

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

	11		
<b>Likvide beholdninger</b>			
Kassekredit Nordea Bank, maksimum kr. 400.000		518.648	1.213
Nykredit Bank, betalingskonto for renteswap		372.871	0
Kassebeholdning inkl fælleskasse		0	2
		<b>891.519</b>	<b>1.215</b>

NOTER TIL BALANCEN

	Note		
<b>Egenkapital</b>	<b>12</b>		
		Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom
			Overført resultat
Saldo pr. 1.1.2014.....	13.117.598	4.912.402	-2.008.358
Årets opskrivning af ejendom.....		-1.500.000	
Ændring af dagsværdi rentesikring (renteswap).....			656.990
Overført til andre reserver.....			-349.990
<b>Overført af årets resultat i øvrigt:</b>			
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....			974.377
Overført restandel af årets resultat.....			147.891
<b>Saldo pr. 31.12.2014.....</b>	<b>13.117.598</b>	<b>3.412.402</b>	<b>-579.090</b>
<b>Andre reserver</b>	<b>13</b>		
		Reserve for at imødegå værdiforri- ngelser	Reserve til vedligehold- else af ejendom
Saldo pr. 1.1.2014.....		2.265.576	84.000
Årets overførsel til reserve til vedligeholdelse af ejendommen....			42.000
Overført fra "overført resultat".....		349.990	0
<b>Saldo pr. 31.12.2014.....</b>		<b>2.615.566</b>	<b>126.000</b>

## NOTER TIL BALANCEN

### Note

#### Prioritetsgæld:

14

	Restgæld 1.1.2014	Afdrag	Renter	Restgæld 31.12.2014	Kursværdi 31.12.2014
1. Nykredit 3,3% med swap	10.362.119		114.329	10.362.119	10.362.844
1. Nykredit Bank, renteswap til 31/12/15	554.156		297.317	307.294	307.294
2. Nykredit 3,3% med swap	13.657.000		138.810	13.657.000	13.657.956
2. Nykredit Bank, renteswap til 31/12/15	705.783		378.668	391.375	391.375
3. Nykredit 3,69% med swap/afdrag	25.136.740	974.377	266.764	24.162.363	24.142.792
3. Nykredit Bank, renteswap til 31/12/17	2.310.602		788.847	2.214.882	2.214.882
	<b>52.726.400</b>	<b>974.377</b>	<b>1.984.735</b>	<b>51.095.033</b>	<b>51.077.143</b>

Følgende kan oplyses om foreningens gæld:

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

Lånet er pr 1/1/2013 blevet ændret til et afdragsfrit lån, hvor der betales en fast årlig rente på 3,3% frem til 31/12/2015, hvor aftalen skal genforhandles. Der er aftalt afdragsfrihed frem til 31/12/2036. Fastrenteperioden er sikret gennem Nykredit Bank A/S med en renteswap, hvorved at renten er låst fast frem til 31/12/2015.

Der er som følge af skiftet i afdragsprofilen en større sikring af renterisikoen end selve lånet, da aftalen med Nykredit Bank udgør kr 10.723.000, ( hvor der betales en rente på 3,3% ) mens selve lånet udgør kr 10.362.119

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

Der betales en fast årlig rente på 3,3% frem til 31/12/2015, hvor aftalen skal genforhandles, der afdrages ikke på lånet, men der er aftalt afdragsfrihed frem til 31/12/2036. Fastrenteperioden er sikret gennem Nykredit Bank A/S med en renteswap, hvorved at renten er låst fast frem til 31/12/2015.

#### 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 31/12/2014 udgør kr 24.419.637, ( hvor der betales en rente på 3,69% ) mens restgælden på selve lånet udgør kr 24.162.363

## NOTER TIL BALANCEN

	Note	2014 i kr.	2013 i tkr.
<b>Vandregnskab</b>	<b>15</b>		
Indbetalt a conto.....		155.700	148
Afholdte omkostninger til vand.....		128.915	146
		<b>26.785</b>	<b>2</b>
<b>Øvrig gæld</b>	<b>16</b>		
Mellemregning med Plantagen I.....		4.138	0
Elektricitet.....		0	2
Vand .....		17.041	0
Hans Trebbien, valuar.....		17.000	16
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		12.000	16
Øvrige gældsposter.....		20.368	2
		<b>70.547</b>	<b>37</b>

### Gældsforpligtelser

17

Af de samlede gældsforpligtelser er kr 50.105.058 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> andel
Offentlig ejendomsvurdering.....	15.504
Valuarvurdering.....	21.395
Ejendommens anskaffelsessum pr m <sup>2</sup> .....	20.337
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	15.599
Foreslået andelsværdi.....	4.952
Reserver uden for andelsværdi.....	850
	<b>Kr./ m<sup>2</sup></b>
Boligafgift i gennemsnit pr m <sup>2</sup> .....	1.136

#### Omkostninger m.v. i pct

	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger.....	2
Øvrige omkostninger.....	15
Finansielle poster, netto.....	56
Afdrag.....	27
	<b>100</b>
Boligafgift i pct af samlede ejendomsindtægter.....	<b>98</b>

### NOTER TIL BALANCEN

	Note	2014 i kr.	2013 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		15.950.910			
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:					
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	51.095.033				
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi	-51.077.143	17.890			
		<u>15.968.800</u>			
<b>Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31.12.2014</b>					
		<u>15.968.800</u>			
<b>Andelsværdi pr. indskudt andelskrone</b>		13.117.598	<b>1,22</b>		
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 8.4.2014)			1,22		
<b>Den maksimale andelskrone kan opgøres til</b>	<b>1,43</b>				
<b>Fordeling af andelsværdien på typer af andele:</b>					
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	427.925	2.139.627
Lejlighed 100, 1. sal	6	351.520	2.109.120	427.925	2.567.552
Lejlighed 100, 2. sal - inkl. loft	6	358.480	2.150.880	436.398	2.618.389
Lejlighed 110, stuen	6	392.124	2.352.744	477.355	2.864.129
Lejlighed 110, 1. sal	6	392.124	2.352.744	477.355	2.864.129
Lejlighed 110, 2. sal - inkl. loft	6	399.085	2.394.510	485.829	2.914.974
	<b>35</b>		<b>13.117.598</b>		<b>15.968.800</b>

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

**NOTER TIL BALANCEN**

**2014**

**i kr.**

**Fordeling af andelsværdien på adresser:**

<b>Adresse</b>	<b>Antal m<sup>2</sup></b>	<b>Opr. indskud</b>	<b>Værdi pr. andel</b>
Østerhøjvej 7 st. A	97	392.124	477.355
Østerhøjvej 7 st. B	87	351.520	427.925
Østerhøjvej 7, 1. A	97	392.124	477.355
Østerhøjvej 7, 1. B	87	351.520	427.925
Østerhøjvej 7, 2. A	97	399.085	485.829
Østerhøjvej 7, 2. B	87	358.480	436.398
Østerhøjvej 9 st. A	97	392.124	477.355
Østerhøjvej 9 st. B	87	351.520	427.925
Østerhøjvej 9, 1. A	97	392.124	477.355
Østerhøjvej 9, 1. B	87	351.520	427.925
Østerhøjvej 9, 2. A	97	399.085	485.829
Østerhøjvej 9, 2. B	87	358.480	436.398
Østerhøjvej 11 st. A	87	351.520	427.925
Østerhøjvej 11 st. B	97	392.124	477.355
Østerhøjvej 11, 1. A	87	351.520	427.925
Østerhøjvej 11, 1. B	97	392.124	477.355
Østerhøjvej 11, 2. A	87	358.480	436.398
Østerhøjvej 11, 2. B	97	399.085	485.829
Østerhøjvej 13 st. A	87	351.520	427.925
Østerhøjvej 13 st. B	97	392.124	477.355
Østerhøjvej 13, 1. A	87	351.520	427.925
Østerhøjvej 13, 1. B	97	392.124	477.355
Østerhøjvej 13, 2. A	87	358.480	436.398
Østerhøjvej 13, 2. B	97	399.085	485.829
Østerhøjvej 15 st. B	97	392.124	477.355
Østerhøjvej 15, 1. A	87	351.520	427.925
Østerhøjvej 15, 1. B	97	392.124	477.355
Østerhøjvej 15, 2. A	87	358.480	436.398
Østerhøjvej 15, 2. B	97	399.085	485.829
Østerhøjvej 17 st. A	87	351.520	427.925
Østerhøjvej 17 st. B	97	392.124	477.355
Østerhøjvej 17, 1. A	87	351.520	427.925
Østerhøjvej 17, 1. B	97	392.124	477.355
Østerhøjvej 17, 2. A	87	358.480	436.398
Østerhøjvej 17, 2. B	97	399.085	485.829
	<b>3.225</b>	<b>13.117.598</b>	<b>15.968.800</b>

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr	31.12.2014
Seneste regnskabsperiode	2014

### 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>	
		Kr	m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	69.000.000	20.833
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver.....	2.741.566	828
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 andels-m <sup>2</sup> pr år
H1	Boligafgift.....	1.136
H2	Erhvervslejeindtægter.....	0
H3	Boliglejeindtægter.....	0

J		Forrige år	Sidste år	I år
	Årets overskud (før afdrag), gns. kr pr andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	345	216	361

K1		Gns. kr pr andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi.....	4.952
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver.....	15.599
K3	<b>Teknisk andelsværdi.....</b>	<b>20.551</b>

### 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	Forrige år	Sidste år	I år
M1			
	16	17	23
M2			
	0	94	0
M3			
	16	111	23

### 4. FINANSIELLE FORHOLD

P		%
	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	26%

R		Forrige år	Sidste år	I år
	Årets afdrag pr andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år).....	112	226	302