

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

ÅRSRAPPORT FOR 1.1.2016 - 31.12.2016

12. regnskabsår

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

FORENINGSOPLYSNINGER

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

Bestyrelse: Kim Nørgaard
Tina Frølich
Claus Nørgaard
Carsten Ishøj Nielsen
John Klint

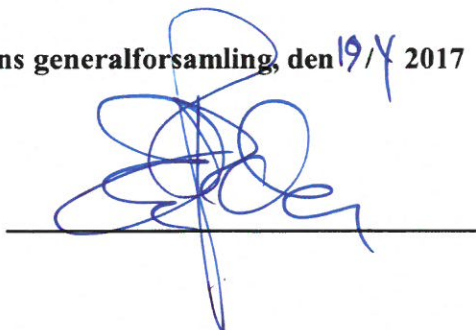
Suppleant: Stine Holst Dam-Jensen

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

Revision: DataRevision
Pile Allé 29
2000 Frederiksberg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 19/11 2017

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 2016 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 – 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

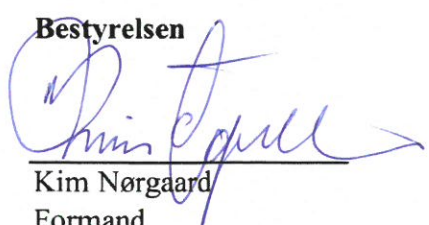
København, den 24/3/2017

Administrator

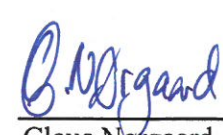

SJELDANI Boligadministration
Kirsten Sjeldan

Ballerup, den 24/3/2017

Bestyrelsen


Kim Nørgaard
Formand


Tina Frølich


Claus Nørgaard


Carsten Ishøj Nielsen


John Klint

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 2016 – 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 – 31. december 2016 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 24/3/2017

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 2016 - 31. DECEMBER 2016

	Note	Realiseret 2016 i kr.	Budget 2016 i tkr. (ej revideret)	Realiseret 2015 i tkr.
Indtægter				
Boligafgift.....	1	3.511.256	3.565	3.664
Opkrævet for fælleslejlighed hos P I.....		4.600	5	5
Opkrævet bidrag til kabel-tv.....		63.000	64	63
Øvrige indtægter, pligtarbejde mv.....		10.108	0	12
Indtægter i alt.....		3.588.964	3.634	3.744
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	134.706	128	128
Forbrugsafgifter.....	3	134.060	147	147
Renholdelse.....	4	80.268	91	83
Vedligeholdelse, løbende.....	5	86.402	125	132
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	6	65.000	0	92
Foreningsomkostninger.....	7	74.358	76	71
Øvrige foreningsomkostninger.....	8	94.925	91	88
Omkostninger i alt.....		669.719	659	741
Resultat før finansielle poster.....		2.919.245	2.976	3.003
Finansielle indtægter.....		0	0	0
Finansielle omkostninger.....	9	1.637.388	1.640	2.031
Finansielle poster, netto.....		1.637.388	1.640	2.031
Årets resultat.....		1.281.857	1.336	972
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligehold. af ejdm."...		42.000	42	42
Overført til "Overført resultat m.v.":				
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....		0	0	-84
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....		1.296.460	1.290	1.014
Overført restandel af årets resultat.....		-56.603	4	0
Disponeret i alt.....		1.281.857	1.336	972

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

Aktiver	Note	2016 i kr.	2015 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 21 m Måløv by, Måløv.....	10	73.000.000	71.000
Dagsværdi iht. valuarvurdering af den 2.2.2017. Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2015 udgør kr. 50.000.000			
Fælleslejlighed nr 15 stue lejlighed A.....		0	0
Anlægsaktiver.....		73.000.000	71.000
Tilgodehavende boligafgift.....		9.368	0
Forudbetalte omkostninger.....		0	14
Vandregnskab, igangværende.....	16	2.763	0
Mellemregning med Plantagen I.....		7.541	1
Mellemregning med Plantagen I vedr år 2015.....		11.921	0
Tilgodehavende kasse Fælleslejlighed.....		17.656	12
Øvrige tilgodehavender.....		0	35
Tilgodehavender.....		49.249	62
Likvide beholdninger.....	11	875.725	861
Omsætningsaktiver.....		924.974	924
Aktiver.....		73.924.974	71.924

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

Passiver	Note	2016 i kr.	2015 i tkr.
Andelsindskud.....		13.117.598	13.118
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		7.412.402	5.412
Overført resultat m.v.....		5.075.732	1.811
	12	25.605.732	20.341
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		1.356.520	2.616
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....		210.000	168
Andre reserver.....	13	1.566.520	2.784
Egenkapital.....		27.172.252	23.125
Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter.....	14	46.628.298	48.690
Nykredit Bank, omprioriteringskonto.....		0	34
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele.....		71.686	14
Vandregnskab, igangværende.....	16	0	2
Øvrig gæld.....	17	46.225	51
Forudbetalt boligafgift.....		6.513	8
Gældsforpligtelser.....	15	46.752.722	48.799
Passiver.....		73.924.974	71.924
Eventualforpligtelser	18		
Nøgletal	19		
Beregning af andelsværdi	20		

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2016

	Note	Realiseret 2016 i kr.	Budget 2016 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2015 i tkr.
Boligafgift	1			
Boligafgift.....		3.120.656	3.175	3.273
Boligafgift, fællesbidrag.....		390.600	391	391
		3.511.256	3.565	3.664
Ejendomsskat og forsikringer	2			
Ejendomsskatter.....		93.289	93	93
Forsikringer.....		41.417	35	34
		134.706	128	128
Forbrugsafgifter	3			
Renovation og container.....		73.366	73	73
Elforbrug fællesarealer.....		60.694	74	74
		134.060	147	147
Renholdelse	4			
Snerydning og saltning.....		23.918	35	27
Grundejerforeningen Østerhøj Syd.....		56.350	56	56
		80.268	91	83
Vedligeholdelse, løbende	5			
Elektriker.....		2.834		3
Maler og maling.....		4.204		0
Murer.....		1.000		0
Servicekontrakt ventilationsanlæg.....		6.301		6
Låseservice og skilte.....		170		0
Elevator, service, telefon og drift.....		50.707	60	101
Gårdanlæg, vejvedligeholdelse, værktøj.....		7.667		8
Køb af trailer BJ 3188.....		12.255		0
Drift og forsikring af trailer.....		1.264		0
Energimærkning.....		0		14
Budgetpost.....			65	
		86.402	125	132

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2016

	Note	Realiseret 2016 i kr.	Budget 2016 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2015 i tkr.
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6			
Skridsikring af trapper, repos og svalegange.....		65.000	0	0
Reparation af tagrender.....		0	0	63
Pileflet hegn.....		0	0	29
		65.000	0	92
Foreningsomkostninger	7			
Administrationshonorar.....		54.640	55	53
Administration i øvrigt.....		3.115	5	2
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		13.000	13	13
Porto og PBS gebyrer m.v.....		3.603	4	4
		74.358	76	71
Øvrige foreningsomkostninger	8			
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		1.374	5	3
Valuarvurdering.....		13.650	18	18
Telefon og it-udgifter.....		704	2	0
Kabel-tv - grundpakke og Verdens tv.....		71.255	64	67
Andel af udgifter for fælleslejlighed.....		7.942	2	1
		94.925	91	88
Finansielle omkostninger	9			
Prioritetsrenter og bidrag.....		786.395	1.640	370
Betaling vedrørende renteswap (fastrentesikring)...		848.942	-	1.577
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....		0	0	84
Provision kassekredit i bank.....		2.011	0	0
Renteudgifter udlån i bank.....		40	0	0
		1.637.388	1.640	2.031

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2016 i kr.	2015 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 21 m Måløv by, Måløv	10		
Kostpris pr. 1.1.2016.....		65.587.598	65.588
Tilgang.....		0	0
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 31.12.2016.....		65.587.598	65.588
Opskrivninger pr. 1.1.2016.....		5.412.402	3.412
Årets opskrivning.....		2.000.000	2.000
Tilbageført opskrivning.....		0	0
Opskrivninger pr. 31.12.2016.....		7.412.402	5.412
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2016.....		73.000.000	71.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr 31. december 2016 i henhold til vurdering af 2.2.2017 af Valuar Hans Trebbien. Den offentlige ejendomsvurdering pr 1.10.2015 udgør kr 50.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,92 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen fra 3,92 pct til 4,17 pct alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 4,4 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 0,34 til kr. 1,51.

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

Likvide beholdninger	11		
Kassekredit Nordea Bank, maksimum kr. 400.000.....		487.914	482
Nykredit Bank, betalingskonto for renteswap.....		387.811	379
		875.725	861

NOTER TIL BALANCEN

	Note		
Egenkapital	12		
		Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom
			Overført resultat
Saldo pr. 1.1.2016.....	13.117.598	5.412.402	1.811.250
Årets opskrivning af ejendom.....		2.000.000	
Ændring af dagsværdi rentesikring (renteswap).....			765.579
Overført til andre reserver.....			1.259.046
Overført af årets resultat i øvrigt:			
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....			1.296.460
Overført restandel af årets resultat.....			-56.603
Saldo pr. 31.12.2016.....	13.117.598	7.412.402	5.075.732
Andre reserver	13		
		Reserve for at imødegå værdiforrin- gelser	Reserve til vedligehold- else af ejendom
Saldo pr. 1.1.2016.....		2.615.566	168.000
Årets overførsel til reserve til vedligeholdelse af ejendommen....			42.000
Overført fra "overført resultat".....		-1.259.046	0
Saldo pr. 31.12.2016.....		1.356.520	210.000

NOTER TIL BALANCEN

	Note				
Prioritetsgæld:	14				
	Restgæld	Afdrag	Renter	Restgæld	Kursværdi
	1.1.2016			31.12.2016	31.12.2016
1. Nykredit 3,69% med swap/afdrag	23.148.834	1.036.106	134.235	22.112.728	22.112.727
1. Nykredit Bank, renteswap til 31/12/17	1.597.503		848.942	831.924	831.924
2. Nykredit Bank 1,2%, F6	11.471.000		205.248	11.471.000	12.011.448
3. Nykredit Bank 3,0%, kontant	12.473.000	260.354	446.912	12.212.646	13.010.375
	<u>48.690.337</u>	<u>1.296.460</u>	<u>1.635.337</u>	<u>46.628.298</u>	<u>47.966.474</u>

Følgende kan oplyses om foreningens gæld:

1. 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 31/12/2016 udgør kr 22.709.106, (hvor der betales en rente på 3,69%) mens restgælden på selve lånet udgør kr 22.112.728

2. 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.

3. 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.

Gældsforpligtelser

15

Af de samlede gældsforpligtelser er kr 45.320.758 langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består af prioritetsgæld samt dagsværdien af renteswap.

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2016 i kr.	2015 i tkr.
Vandregnskab	16		
Indbetalt a conto.....		165.950	163
Afholdte omkostninger til vand.....		168.713	161
		-2.763	2
Øvrig gæld	17		
Schindler Elevatorservice A/S.....		0	12
Vand vdrørende år 2015.....		11.292	11
Elektricitet.....		7.195	0
Hans Trebbien, valuar.....		12.500	14
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		13.000	13
Øvrige gældsposter.....		2.238	2
		46.225	51

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 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.....	22.636	22.041
Ejendommens anskaffelsessum pr m ²	20.337	19.803
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	14.210	
Foreslået andelsværdi.....	7.525	
Reserver uden for andelsværdi.....	486	

	Kr./ m²
Boligafgift i gennemsnit pr m ²	1.089

Omkostninger m.v. i pct

	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger.....	4
Øvrige omkostninger.....	14
Finansielle poster, netto.....	45
Afdrag.....	36
	100

Boligafgift i pct af samlede ejendomsindtægter.....	98
---	-----------

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2016 i kr.	2015 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		25.605.732	
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	46.628.298		
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi	-47.966.474	-1.338.176	
		<u>24.267.556</u>	

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31.12.2016

	24.267.556	
Andelsværdi pr. indskudt andelskrone	<u>13.117.598</u>	1,85

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 21.4.2016)

1,55

Den maksimale andelskrone kan opgøres til 1,97

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	650.312	3.251.560
Lejlighed 100, 1. sal	6	351.520	2.109.120	650.312	3.901.872
Lejlighed 100, 2. sal - inkl. loft	6	358.480	2.150.880	663.188	3.979.128
Lejlighed 110, stuen	6	392.124	2.352.744	725.429	4.352.576
Lejlighed 110, 1. sal	6	392.124	2.352.744	725.429	4.352.576
Lejlighed 110, 2. sal - inkl. loft	6	399.085	2.394.510	738.307	4.429.843

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

NOTER TIL BALANCEN

2016

i kr.

Fordeling af andelsværdien på adresser:

Adresse	Antal m²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
Østerhøjvej 7 st. A	97	392.124	725.429
Østerhøjvej 7 st. B	87	351.520	650.312
Østerhøjvej 7, 1. A	97	392.124	725.429
Østerhøjvej 7, 1. B	87	351.520	650.312
Østerhøjvej 7, 2. A	97	399.085	738.307
Østerhøjvej 7, 2. B	87	358.480	663.188
Østerhøjvej 9 st. A	97	392.124	725.429
Østerhøjvej 9 st. B	87	351.520	650.312
Østerhøjvej 9, 1. A	97	392.124	725.429
Østerhøjvej 9, 1. B	87	351.520	650.312
Østerhøjvej 9, 2. A	97	399.085	738.307
Østerhøjvej 9, 2. B	87	358.480	663.188
Østerhøjvej 11 st. A	87	351.520	650.312
Østerhøjvej 11 st. B	97	392.124	725.429
Østerhøjvej 11, 1. A	87	351.520	650.312
Østerhøjvej 11, 1. B	97	392.124	725.429
Østerhøjvej 11, 2. A	87	358.480	663.188
Østerhøjvej 11, 2. B	97	399.085	738.307
Østerhøjvej 13 st. A	87	351.520	650.312
Østerhøjvej 13 st. B	97	392.124	725.429
Østerhøjvej 13, 1. A	87	351.520	650.312
Østerhøjvej 13, 1. B	97	392.124	725.429
Østerhøjvej 13, 2. A	87	358.480	663.188
Østerhøjvej 13, 2. B	97	399.085	738.307
Østerhøjvej 15 st. B	97	392.124	725.429
Østerhøjvej 15, 1. A	87	351.520	650.312
Østerhøjvej 15, 1. B	97	392.124	725.429
Østerhøjvej 15, 2. A	87	358.480	663.188
Østerhøjvej 15, 2. B	97	399.085	738.307
Østerhøjvej 17 st. A	87	351.520	650.312
Østerhøjvej 17 st. B	97	392.124	725.429
Østerhøjvej 17, 1. A	87	351.520	650.312
Østerhøjvej 17, 1. B	97	392.124	725.429
Østerhøjvej 17, 2. A	87	358.480	663.188
Østerhøjvej 17, 2. B	97	399.085	738.307
	3.225	13.117.598	24.267.556

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr	31.12.2016
Seneste regnskabsperiode	2016

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

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

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

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

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	73.000.000
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver.....	1.566.520
	%
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi.....	2%

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN - fortsat

	Ja	Nej
G1		X
G2		X

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

H		Gns. kr pr andels-m ² pr år
H1	Boligafgift.....	1.077
H2	Erhvervslejeindtægter.....	0
H3	Boliglejeindtægter.....	0

	Forrige år	Sidste år	I år

K		Gns. kr pr andels-m ²
K1	Andelsværdi.....	7.525
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver.....	14.210
K3	Teknisk andelsværdi.....	21.735

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	Forrige år	Sidste år	I år
M1	23	40	26
M2	0	28	20
M3	23	67	46

4. FINANSIELLE FORHOLD

P		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	36%

R		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag pr andels-m ² (sidste 3 år).....	302	314	402