

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

ÅRSRAPPORT FOR 1.1.2013 - 31.12.2013

9. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE	Side
Foreningsoplysninger	2
Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet.....	4
Anvendt regnskabspraksis.....	5-8
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
Thomas Kristiansen
Betina Hjorth
Kim Broman
Jennifer Johansen

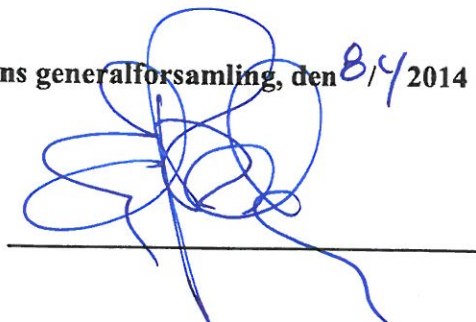
Suppleant: Shanny Naouri Nicolaisen
Lizzi Larsen

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

Revision: DataRevision
Pile Allé 29
2000 Frederiksberg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 8/4 2014

Dirigent:



ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Plantagen II, Måløv.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

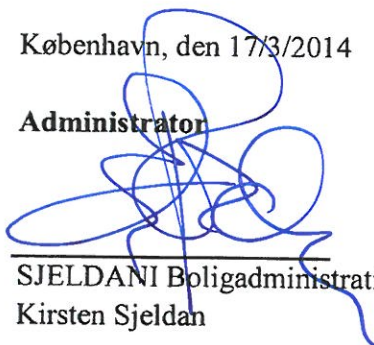
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 – 31. december 2013.

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 17/3/2014

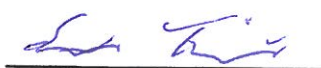
Administrator




SJELDANI Boligadministration
Kirsten Sjeldan

Ballerup, den 17/3/2014

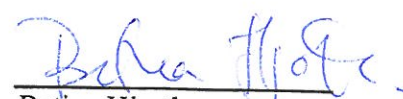
Bestyrelsen




Søren Tillgaard
Formand



Thomas Kristiansen



Betina Hjorth



Kim Broman



Jennifer 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 2013 – 31. december 2013, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. 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 2013 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 – 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Frederiksberg, den 17/3/2014

DataRevision
Registrerede revisorer

Per Larsen
Registreret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag:

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Plantagen II, Måløv er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A 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 oplysning om andelenes værdi, jfr. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven) § 6, stk. 5.

Årsregnskabet er i det væsentligste opstillet på baggrund af "vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven" der blev offentliggjort af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen i december 2010.

Disse anbefalinger er indarbejdet i årsrapporten og har udelukkende betydning for opstillingen efter årsregnskabsloven og således ingen betydning for opgørelsen af andelskronen.

Dog vil låneomkostninger og kurstab ved belåning af ejendommen blive afskrevet på etableringstidspunktet og der anvendes således ikke principperne om amortiseret kostpris, hvor låneomkostninger og kurstab afskrives over lånets løbetid. Denne ændring har ingen betydning ved opgørelsen af andelskronen.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

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 rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

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.

Foreningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v. 5-10 år

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab. Der er pr 31.12.2013 modregnet kr 150.000 i forventet 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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

BALANCEN

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.

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.

Lovpligtige nøgleoplysninger, jf. bekendtgørelse 1539 af 16/12/2013

Ifølge bekendtgørelsen af 16/12/2013 skal udvalgte punkter i bilag 1 til bekendtgørelsen optages som noter til andelsboligforeningens årsregnskab, hvorfor nøgleoplysningerne er baseret på, at det foreliggende årsregnskab godkendes på den kommende ordinære generalforsamling.

Der er endnu ikke offentliggjort en vejledning til bekendtgørelsens bilag 1, hvorfor nøgleoplysningerne er definerede på baggrund af forarbejderne af den 7/11/2013, herunder at der tages udgangspunkt i BBR arealer, som følger:

Punkt E1, Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen - dette er udelukkende andelshaverens hæftelse overfor andelsboligforeningen, der er beskrevet.

Punkt K2, Gæld ÷ omsætningsaktiver - posten omfatter de samlede gældsforpligtelser, som anført under passiver, dog er prioritetsgælden opgjort til restgælden og således ikke til kursværdien på balancetidspunktet. Herfra er fratrukket omsætningsaktiver, som anført under aktiver. Posten omfatter således ikke eventuelle anlægsaktiver, igangværende byggesager eller hensatte forpligtelser.

Punkt P, Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) - Gældsforpligtelserne er opgjort, som anført under punkt K2. Posten omfatter således ikke eventuelle aktiver, der naturligt er tilknyttet til gældsforpligtelserne.

Punkt R, Årets afdrag pr andels-m² (sidste 3 år) - posten omfatter både ordinære og ekstraordinære afdrag på prioritetsgæld, samt på bankgæld, hvis der er en egentlig aftale om afvikling. Afdragene reduceres for eventuel amortisering og indeksregulering. Afdragene omfatter ikke afvikling eller nedskrivning af en eventuel kassekredit.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR 2013 - 31. DECEMBER 2013

	Note	Realiseret 2013 i kr.	Budget 2013 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2012 i tkr.
Indtægter				
Boligafgift.....	1	3.663.599	3.664	3.664
Opkrævet for fælleslejlighed hos P I.....		6.382	0	4
Opkrævet bidrag til kabel-tv.....		58.100	55	49
Øvrige indtægter, pligtarbejde mv.....		9.225	0	4
Indtægter i alt.....		3.737.306	3.719	3.721
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	124.274	128	124
Forbrugsafgifter.....	3	131.057	143	149
Renholdelse.....	4	80.547	140	77
Vedligeholdelse, løbende.....	5	55.615	125	54
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	6	311.479	320	0
Foreningsomkostninger.....	7	77.238	84	73
Øvrige foreningsomkostninger.....	8	234.693	93	83
Omkostninger i alt.....		1.014.903	1.033	559
Resultat før finansielle poster.....		2.722.403	2.685	3.162
Finansielle indtægter.....		465	0	0
Finansielle omkostninger.....	9	2.027.511	2.000	2.049
Finansielle poster, netto.....		2.027.046	2.000	2.049
Årets resultat.....		695.357	685	1.113
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligehold. af ejdm."...		0	42	42
Overført til "Overført resultat m.v.":				
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....		728.260	672	361
Overført restandel af årets resultat.....		-32.903	-29	710
Disponeret i alt.....		695.357	685	1.113

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013

Aktiver	Note	2013 i kr.	2012 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 21 m Måløv by, Måløv.....	10	70.500.000	70.500
Dagsværdi iht. valuarvurdering af den 16.02.2014. Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2012 udgør kr. 50.000.000			
Anlægsaktiver.....		70.500.000	70.500
Tilgodehavende boligafgift.....		211.956	64
Hensat til tab på tilgodehavende boligafgift m.v.....		-150.000	0
Mellemregning med administrator.....		0	0
Vandregnskab, igangværende.....	15	0	12
Mellemregning med Plantagen I.....		16.573	6
Tilgodehavender.....		78.529	83
Likvide beholdninger.....	11	1.214.910	1.096
Omsætningsaktiver.....		1.293.439	1.179
Aktiver.....		71.793.439	71.679

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013

Passiver	Note	2013 i kr.	2012 i tkr.
Andelsindskud.....		13.117.598	13.118
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		4.912.402	4.912
Overført resultat m.v.....		-2.008.359	-2.092
	12	16.021.641	15.938
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		2.265.576	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....		84.000	84
Andre reserver.....	13	2.349.576	84
Egenkapital.....		18.371.217	16.022
Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter.....	14	52.726.400	55.109
Nykredit Bank, betalingskonto for renteswap.....		369.913	0
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele.....		287.083	505
Vandregnskab, igangværende.....	15	2.181	0
Øvrig gæld.....	16	36.645	43
Gældsforpligtelser.....	17	53.422.222	55.657
Passiver.....		71.793.439	71.679
Eventualforpligtelser	18		
Nøgletal	19		
Beregning af andelsværdi	20		

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2013

	Note	Realiseret 2013 i kr.	Budget 2013 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2012 i tkr.
Boligafgift	1			
Boligafgift.....		3.272.999	3.273	3.273
Boligafgift, fællesbidrag.....		390.600	391	391
		3.663.599	3.664	3.664
Ejendomsskat og forsikringer	2			
Ejendomsskatter.....		93.289	93	93
Forsikringer.....		30.985	35	30
		124.274	128	124
Forbrugsafgifter	3			
Vand, regulering vedr tidligere år.....		-13.468	0	24
Renovation og container.....		68.412	68	57
Elforbrug fællesarealer.....		76.113	75	69
		131.057	143	149
Renholdelse	4			
Snerydning og saltning.....		24.547	90	28
Grundejerforeningen Østerhøj Syd.....		56.000	50	49
		80.547	140	77
Vedligeholdelse, løbende	5			
VVS og blikkenslager.....		7.754		0
Elektriker.....		1.785		3
Maler.....		0		0
Servicekontrakt ventilationsanlæg.....		0		5
Låseservice og skilte.....		0		11
Kloakservice.....		449		0
Elevator, service, telefon og drift.....		41.863	60	24
Gårdanlæg, vejvedligeholdelse, værktøj.....		3.641		10
Maskindrift.....		123		0
Budgetpost.....			65	
		55.615	125	54

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2013

	Note	Realiseret 2013 i kr.	Budget 2013 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2012 i tkr.
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6			
Reparation af murværk efter skimmel.....		247.766	0	0
Murer vedr. udskiftning af sålbænke.....		63.713	0	0
Budgetpost.....			320	
		311.479	320	0
Foreningsomkostninger	7			
Administrationshonorar.....		50.000	50	50
Advokat/rådgivning.....		0	10	0
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		12.000	12	12
Revisor, ved lovpligtige nøgleoplysninger.....		3.750	0	0
Porto og PBS gebyrer m.v.....		6.760	6	5
Kontorartikler m.v.....		4.728	6	5
		77.238	84	73
Øvrige foreningsomkostninger	8			
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		1.552	6	6
Valuarvurdering.....		15.400	17	16
Kabel-tv - grundpakke.....		59.129	60	55
Andel af udgifter for fælleslejlighed.....		8.612	10	5
Forventet tab på andelshaver ved tvangsauktion.....		150.000	0	0
		234.693	93	83
Finansielle omkostninger	9			
Prioritetsrenter og bidrag.....		523.614	2.000	877
Betaling vedrørende renteswap (fastrentesikring)..		1.503.543	-	1.172
Renteudgifter udlån i bank.....		354	0	0
		2.027.511	2.000	2.049

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2013 i kr.	2012 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 21 m Måløv by, Måløv	10		
Kostpris pr. 1.1.2013.....		65.837.598	65.588
Tilgang.....		0	0
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 31.12.2013.....		65.837.598	65.588
Opskrivninger pr. 1.1.2013.....		4.662.402	4.662
Årets opskrivning.....		0	250
Tilbageført opskrivning.....		0	
Opskrivninger pr. 31.12.2013.....		4.662.402	4.912
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2013.....		70.500.000	70.500

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr 31. december 2013 i henhold til vurdering af 16.02.2014 af Wiborg og Partnere ApS. Den offentlige ejendomsvurdering pr 1.10.2012 udgør kr 50.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 2,85 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 2,85 pct til 3,10 pct alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 5,7 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 0,43 til kr. 0,79.

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

	11		
Likvide beholdninger			
Kassekredit Nordea Bank, maksimum kr. 400.000		1.213.341	1.094
Nykredit Bank, betalingskonto for renteswap		0	0
Kassebeholdning inkl fælleskasse		1.569	2
		1.214.910	1.096

NOTER TIL BALANCEN

	Note			
Egenkapital	12			
		Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat
Saldo pr. 1.1.2013.....	13.117.598	4.912.402		-2.092.312
Årets opskrivning af ejendom.....			0	
Ændring af dagsværdi rentesikring (renteswap).....				1.654.172
Overført til andre reserver.....				-2.265.576
Overført af årets resultat i øvrigt:				
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....				728.260
Overført restandel af årets resultat.....				-32.903
Saldo pr. 31.12.2013.....	13.117.598	4.912.402		-2.008.359
Andre reserver	13			
			Reserve for at imødegå værdiforring elser	Reserve til vedligehold- else af ejendom
Saldo pr. 1.1.2013.....			0	84.000
Årets overførsel til reserve til vedligeholdelse af ejendommen....				0
Overført fra "overført resultat".....			2.265.576	0
Saldo pr. 31.12.2013.....			2.265.576	84.000

NOTER TIL BALANCEN

	Note				
Prioritetsgæld:	14				
	Restgæld 1.1.2013	Afdrag	Renter	Restgæld 31.12.2013	Kursværdi 31.12.2013
1. Nykredit 3,3% med swap	10.362.119		113.044	10.362.119	10.384.915
1. Nykredit Bank, renteswap til 31/12/15	847.349		300.274	554.156	554.156
2. Nykredit 3,3% med swap	13.657.000		137.116	13.657.000	13.687.045
2. Nykredit Bank, renteswap til 31/12/15	1.079.199		382.434	705.783	705.783
3. Nykredit 3,69% med swap/afdrag	25.865.000	728.260	273.454	25.136.740	25.136.740
3. Nykredit Bank, renteswap til 31/12/17	3.298.165		820.835	2.310.602	2.310.602
	<u>55.108.832</u>	<u>728.260</u>	<u>2.027.157</u>	<u>52.726.400</u>	<u>52.779.241</u>

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.

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2013 i kr.	2012 i tkr.
Vandregnskab	15		
Indbetalt a conto.....		148.250	109
Afholdte omkostninger til vand.....		146.069	121
		2.181	-12
Øvrig gæld	16		
Nordsjællands landskabsservice.....		0	13
Elektricitet.....		2.477	0
Wiborg og Partnere ApS, valuar.....		16.000	17
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		15.750	12
Øvrige gældsposter.....		2.418	0
		36.645	43

Gældsforpligtelser

17

Af de samlede gældsforpligtelser er kr 51.749.530 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

Nøgletal	Note
	19

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

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

Beregnete nøgletal for foreningen:

	Kr. pr. m² andel
Offentlig ejendomsvurdering.....	15.504
Valuarvurdering.....	21.860
Ejendommens anskaffelsessum pr m ²	20.415
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	16.164
Foreslået andelsværdi.....	4.952
Reserver uden for andelsværdi.....	729

	Kr./ m²
Boligafgift i gennemsnit pr m ²	1.136

Omkostninger m.v. i pct

	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger.....	10
Øvrige omkostninger.....	17
Finansielle poster, netto.....	54
Afdrag.....	19
	100
Boligafgift i pct af samlede ejendomsindtægter.....	98

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2013 i kr.	2012 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		16.021.641	
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	52.726.400		
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi	-52.779.241	-52.841	
		<u>15.968.800</u>	

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31.12.2013

	15.968.800		
Andelsværdi pr. indskudt andelskrone	<u>13.117.598</u>	1,22	
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 16.4.2013)			1,22
Den maksimale andelskrone kan opgøres til	1,40		

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	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
	35		13.117.598		15.968.800

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

NOTER TIL BALANCEN

2013

i kr.

Fordeling af andelsværdien på adresser:

Adresse	Antal m ²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
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
	3.225	13.117.598	15.968.800

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr	31.12.2013
Seneste regnskabsperiode	2013

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

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

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

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

	Ja	Nej	
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen ?		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
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	70.500.000	21.286
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver.....	2.349.576	709
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi.....	3%	

Gns kr pr m²

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN - fortsat

	Ja	Nej
G1		X
G2		X
G3		X

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

H		Gns. kr pr andels-m ² pr år
H1	Boligafgift.....	1.136
H2	Erhvervslejeindtægter.....	0
H3	Boliglejeindtægter.....	0

J		Forrige år	Sidste år	I år
	Årets overskud (før afdrag), gns. kr pr andels-m ² (sidste 3 år)	42	345	216

K1		Gns. kr pr andels-m ²
K1	Andelsværdi.....	4.952
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver.....	16.164
K3	Teknisk andelsværdi.....	21.116

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	Forrige år	Sidste år	I år	
M1				
	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr pr m ²).....	23	16	17
M2				
	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr pr m ²)	83	0	94
M3				
	Vedligeholdelse, i alt (gns. kr pr m²).....	106	16	111

4. FINANSIELLE FORHOLD

P		%
	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	24%

R		Forrige år	Sidste år	I år
	Årets afdrag pr andels-m ² (sidste 3 år).....	101	112	226