

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

ÅRSRAPPORT FOR 1.1.2019 - 31.12.2019

15. regnskabsår

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

FORENINGSOPLYSNINGER

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

Bestyrelse: Kim Nørgaard
Claus Nørgaard
Søren Tillgaard
John Klint
Kim Bromann

Suppleant: Betina Hjorth

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

Revision: DataRevision
Pile Allé 29
2000 Frederiksberg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2020

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 2019 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 – 31. december 2019.

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 25/5/2020

Administrator

SJELDANI Boligadministration
Administrator

Ballerup, den 25/5/2020

Bestyrelsen

Kim Nørgaard
Formand

Claus Nørgaard

Søren Tillgaard

John Klint

Kim Bromann

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 2019 – 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 – 31. december 2019 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 25/5/2020

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. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostninger forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Andre indtægter fra pligtarbejde, gebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Skat af årets resultat

Foreningen har udelukkende indtægter fra medlemmer, hvorfor foreningen ikke er skattepligtig

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger såsom regnskabsmæssige afskrivninger m.v.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygninger) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregning værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde, hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("Reserve for opskrivning af foreningens ejendom")

Overført resultat m.v. indeholder akkumuleret resultat, samt resterende overførsel af årets resultat

Under posten, Andre reserver, indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 14 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til den kontante restgæld, svarende til det beløb der skal tilbagebetales over lånets løbetid. De afholdte transaktionsomkostninger føres i resultatopgørelsen på tidspunktet for låneoptagelsen.

Prioritetsgælden er således værdiansat til, hvad der for kontantlån svarer til lånets restgæld og for obligationslån til nominal restgæld, hvilket for begge typer svarer til det beløb der skal tilbagebetales.

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 nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 20. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR 2019 - 31. DECEMBER 2019

	Note	Realiseret 2019 i kr.	Budget 2019 i tkr. (ej revideret)	Realiseret 2018 i tkr.
Indtægter				
Boligafgift.....	1	2.562.466	2.562	2.562
Opkrævet for fælleslejlighed hos P I.....		13.458	5	5
Opkrævet bidrag til kabel-tv.....		80.850	77	77
Øvrige indtægter, pligtarbejde mv.....		10.787	0	5
Indtægter i alt.....		2.667.561	2.644	2.650
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	132.572	133	132
Forbrugsafgifter.....	3	139.519	146	141
Renholdelse.....	4	82.561	100	92
Vedligeholdelse, løbende.....	5	143.545	140	116
Vedligeholdelse, genopretning og reovering.....	6	922.953	935	55
Foreningsomkostninger.....	7	160.296	87	86
Øvrige foreningsomkostninger.....	8	145.955	109	131
Omkostninger i alt.....		1.727.401	1.650	752
Resultat før finansielle poster.....		940.160	994	1.898
Finansielle indtægter.....		0	0	0
Finansielle omkostninger.....	9	1.223.417	690	710
Finansielle poster, netto.....		1.223.417	690	710
Årets resultat.....		-283.257	304	1.188
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligehold. af ejdm."..		-300.000	42	900
Overført til "Overført resultat m.v.":				
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....		-599.772	0	0
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....		593.567	571	564
Overført restandel af årets resultat.....		22.948	-309	-276
Disponeret i alt.....		-283.257	304	1.188

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

Aktiver	Note	2019 i kr.	2018 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 21 m Måløv by, Måløv.....	10	82.900.000	80.600
Dagsværdi iht. valuarvurdering af den 9.3.2020. Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2018 udgør kr. 50.000.000			
Anlægsaktiver.....		82.900.000	80.600
Tilgodehavende boligafgift.....		18.121	7
Mellemregning igangværende salg.....		0	7
Forudbetalte omkostninger.....		15.622	16
Mellemregning med Plantagen I vedr år 2019.....		22.487	12
Tilgodehavende kasse Fælleslejlighed.....		12.563	15
Tilgodehavender.....		68.793	56
Likvide beholdninger.....	11	1.175.091	1.018
Omsætningsaktiver.....		1.243.884	1.074
Aktiver.....		84.143.884	81.674

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

Passiver	Note	2019 i kr.	2018 i tkr.
Andelsindskud.....		13.117.598	13.118
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		17.312.402	15.012
Overført resultat m.v.....		7.089.829	7.073
	12	37.519.829	35.203
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		0	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....		600.000	900
Andre reserver.....	13	600.000	900
Egenkapital.....		38.119.829	36.103
Prioritetsgæld.....	14	45.511.337	45.490
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele.....		0	11
Vandregnskab, igangværende.....	16	5.551	7
Øvrig gæld.....	17	488.831	54
Forudbetalt boligafgift.....		18.336	8
Gældsforpligtelser.....	15	46.024.055	45.571
Passiver.....		84.143.884	81.674
Eventualforpligtelser	18		
Nøgletal	19		
Beregning af andelsværdi	20		

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2019

	Note	Realiseret 2019 i kr.	Budget 2019 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2018 i tkr.
Boligafgift	1			
Boligafgift.....		2.171.866	2.172	2.172
Boligafgift, fællesbidrag.....		390.600	391	391
		2.562.466	2.562	2.562
Ejendomsskat og forsikringer	2			
Ejendomsskatter.....		90.957	91	91
Forsikringer.....		41.615	42	41
		132.572	133	132
Forbrugsafgifter	3			
Renovation og containere.....		65.780	66	66
Elforbrug fællesarealer.....		73.739	80	74
		139.519	146	141
Renholdelse	4			
Snerydning og saltning.....		12.561	30	22
Grundejerforeningen Østerhøj Syd.....		61.250	61	61
Grundejerforeningen Østerhøj Syd, fælleshus.....		8.750	9	9
		82.561	100	92
Vedligeholdelse, løbende	5			
VVS og blikkenslager.....		2.229		0
Elektriker.....		2.782		2
Murer.....		3.694		0
Servicekontrakt ventilationsanlæg.....		6.610		7
Ny motor ventilationsanlæg.....		16.700		0
Låseservice og skilte.....		69		0
Tømrer og snedker.....		9.313		2
Elevator, service, telefon og drift.....		46.313	60	67
Akustikregulering i fælleshus.....		13.375		0
Gårdanlæg, borde/bænke, værktøj.....		37.235		20
Gårdanlæg, fliser legeplads.....		0		14
Drift og forsikring af trailer.....		1.351		1
Selvrisko forsikringskader.....		3.874		4
Teknisk rådgivning.....		0	15	0
Budgetpost.....			65	
		143.545	140	116

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2019

	Note	Realiseret 2019 i kr.	Budget 2019 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2018 i tkr.
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6			
Partiel udskiftning af tagrender.....		100.500		0
Arkitekt vedr tagrender.....		6.250		0
Elevatorprojekt, afsluttet.....		816.203	0	55
Budgetpost.....			935	
		922.953	935	55
Foreningsomkostninger	7			
Administrationshonorar.....		59.707	60	58
Administration i øvrigt.....		80.575	8	9
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		14.500	15	14
Kontorhold, porto og PBS gebyrer m.v.....		5.514	5	5
		160.296	87	86
Øvrige foreningsomkostninger	8			
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		16.449	5	10
Valuarvurdering.....		26.250	14	26
It-udgifter.....		0	0	0
Kabel-tv - grundpakke og Verdens tv.....		83.160	80	79
Andel af udgifter for fælleslejlighed.....		20.096	10	16
		145.955	109	131
Finansielle omkostninger	9			
Prioritetsrenter og bidrag.....		623.645	690	708
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....		599.772	0	
Renteudgifter kassekredit i bank - ophørt.....		0	0	2
		1.223.417	690	710

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2019 i kr.	2018 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 21 m Måløv by, Måløv	10		
Kostpris pr. 1.1.2019.....		65.587.598	65.588
Tilgang.....		0	0
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 31.12.2019.....		65.587.598	65.588
Opskrivninger pr. 1.1.2019.....		15.012.402	8.912
Årets opskrivning.....		2.300.000	6.100
Tilbageført opskrivning.....		0	0
Opskrivninger pr. 31.12.2019.....		17.312.402	15.012
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2019.....		82.900.000	80.600
<p>Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr 31. december 2019 i henhold til vurdering af 9.3.2020 af Scheel & Co ApS v/ Mikkel Scheel. Den offentlige ejendomsvurdering pr 1.10.2018 udgør kr 50.000.000.</p> <p>Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 4,50 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast, beregnet efter DCF-modellen. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.</p> <p>Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen fra 4,50 pct til 5,00 pct alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 8,3 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 0,63 til kr. 2,18.</p> <p>Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovgivningen § 5, stk. 2. litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.</p>			
Likvide beholdninger	11		
Nordea Bank, driftskonto.....		1.175.091	1.018
		1.175.091	1.018

NOTER TIL BALANCEN

	Note			
Egenkapital	12			
		Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat
Saldo pr. 1.1.2019.....	13.117.598	15.012.402		7.073.086
Årets opskrivning af ejendom.....		2.300.000		
Overført til andre reserver.....				0
Overført af årets resultat i øvrigt:				
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....				-599.772
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....				593.567
Overført restandel af årets resultat.....				22.948
Saldo pr. 31.12.2019.....	13.117.598	17.312.402		7.089.829
Andre reserver	13			
			Reserve for at imødegå værdiforring elser	Reserve til vedligehold- else af ejendom
Saldo pr. 1.1.2019.....			0	900.000
Årets overførsel til reserve til vedligeholdelse af ejendommen...				-300.000
Saldo pr. 31.12.2019.....			0	600.000

NOTER TIL BALANCEN

Note

Prioritetsgæld:

14

	Restgæld 1.1.2019	Afdrag	Renter	Restgæld 31.12.2019	Kursværdi 31.12.2019
1. Nordea K 0,2% F5	23.027.000	0	138.629	23.027.000	23.359.733
2. Nordea K 2,1% kontant	22.463.361	283.947	277.486	0	0
3. Nordea K 1,6% kontant		150.957	115.819	0	0
4. Nordea K 1,2% kontant		158.663	91.711	22.484.337	22.805.708
	45.490.361	593.567	623.645	45.511.337	46.165.441

Følgende kan oplyses om foreningens gæld i Nordea Kredit:

1. Nordea K 0,2% F5

F5-lån afdragsfrit, hvor der betales en fast årlig rente på 0,2078%, der er låst fast frem til 1.10.2022, hvor fastrente perioden skal genforhandles. Der er aftalt afdragsfrihed frem til 1.10.2027.

2. Nordea K 2,1% kontant

Traditionelt kontantlån med en rente på 2,0783% omlagt til lån nr 3 pr 30/6/2019.

3. Nordea K 1,6% kontant

Traditionelt kontantlån med en rente på 1,5977% omlagt til lån nr 4 pr 30/9/2019.

4. Nordea K 1,2% kontant

Traditionelt kontantlån, hvor der betales en fast årlig ydelse, baseret på en fast årlig rente på 1,2027% frem til år 2049, hvor lånet er tilbagebetalt.

Gældsforpligtelser

15

Af de samlede gældsforpligtelser er kr 44.878.756 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2019 i kr.	2018 i tkr.
Vandregnskab	16		
Indbetalt a conto.....		163.440	155
Afholdte omkostninger til vand.....		157.889	147
		5.551	7
Øvrig gæld	17		
Otis A/S, renovering elevatorer.....		414.290	0
Gaihede A/S, tilsyn elevatorrenovering.....		7.500	0
Schindler Elevatorservice A/S.....		4.525	0
Vandafregning.....		0	1
Ørsted A/S, elektricitet.....		12.500	10
Scheel & Co ApS v/ Mikkel Scheel, valuar.....		26.250	26
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		14.500	14
Mellemregning med administrator.....		7.037	2
Øvrige gældsposter.....		2.229	0
		488.831	54

Eventualforpligtelser

18

Hæftelsesforhold:

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter ikke for gælden i kreditforeningen.

Afgivne garantier:

Administrator oplyser, at der ikke er stillet garanti for andelshaverne

NOTER TIL BALANCEN

Note

Nøgletal

19

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

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

Beregnete nøgletal for foreningen:

	Kr. pr. m² andel	Kr. pr. m² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	15.504	15.097
Valuarvurdering.....	25.705	25.030
Ejendommens anskaffelsessum pr m ²	20.337	19.803
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	13.885	
Foreslået andelsværdi.....	11.431	
Reserver uden for andelsværdi.....	186	
	Kr./ m²	
Boligafgift i gennemsnit pr m ²	795	

Omkostninger m.v. i pct

	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger.....	30
Øvrige omkostninger.....	19
Finansielle poster, netto.....	35
Afdrag.....	17
	100
Boligafgift i pct af samlede ejendomsindtægter.....	96

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2019 i kr.	2018 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		37.519.829			
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:					
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	45.511.337				
Prioritetsgæld, kursværdi	-46.165.441	-654.104			
		<u>36.865.725</u>			
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31.12.2019					
		<u>36.865.725</u>			
Andelsværdi pr. indskudt andelskrone		13.117.598	2,81		
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 11.4.2019)			2,66		
Fordeling af andelsværdien på typer af andele:					
	Antal	Indskud			
Type	andele	pr.	Indskud i	Værdi	Værdi
		andelstype	alt (kr.)	pr. andel	i alt
Lejlighed 100, stuen	5	351.520	1.757.600	987.913	4.939.563
Lejlighed 100, 1. sal	6	351.520	2.109.120	987.913	5.927.475
Lejlighed 100, 2. sal - inkl. loft	6	358.480	2.150.880	1.007.473	6.044.838
Lejlighed 110, stuen	6	392.124	2.352.744	1.102.026	6.612.157
Lejlighed 110, 1. sal	6	392.124	2.352.744	1.102.026	6.612.157
Lejlighed 110, 2. sal - inkl. loft	6	399.085	2.394.510	1.121.589	6.729.536
	35		13.117.598		36.865.725

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

NOTER TIL BALANCEN

2019

i kr.

Fordeling af andelsværdien på adresser:

Adresse	Antal m ²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
Østerhøjvej 7 st. A	97	392.124	1.102.026
Østerhøjvej 7 st. B	87	351.520	987.913
Østerhøjvej 7, 1. A	97	392.124	1.102.026
Østerhøjvej 7, 1. B	87	351.520	987.913
Østerhøjvej 7, 2. A	97	399.085	1.121.589
Østerhøjvej 7, 2. B	87	358.480	1.007.473
Østerhøjvej 9 st. A	97	392.124	1.102.026
Østerhøjvej 9 st. B	87	351.520	987.913
Østerhøjvej 9, 1. A	97	392.124	1.102.026
Østerhøjvej 9, 1. B	87	351.520	987.913
Østerhøjvej 9, 2. A	97	399.085	1.121.589
Østerhøjvej 9, 2. B	87	358.480	1.007.473
Østerhøjvej 11 st. A	87	351.520	987.913
Østerhøjvej 11 st. B	97	392.124	1.102.026
Østerhøjvej 11, 1. A	87	351.520	987.913
Østerhøjvej 11, 1. B	97	392.124	1.102.026
Østerhøjvej 11, 2. A	87	358.480	1.007.473
Østerhøjvej 11, 2. B	97	399.085	1.121.589
Østerhøjvej 13 st. A	87	351.520	987.913
Østerhøjvej 13 st. B	97	392.124	1.102.026
Østerhøjvej 13, 1. A	87	351.520	987.913
Østerhøjvej 13, 1. B	97	392.124	1.102.026
Østerhøjvej 13, 2. A	87	358.480	1.007.473
Østerhøjvej 13, 2. B	97	399.085	1.121.589
Østerhøjvej 15 st. B	97	392.124	1.102.026
Østerhøjvej 15, 1. A	87	351.520	987.913
Østerhøjvej 15, 1. B	97	392.124	1.102.026
Østerhøjvej 15, 2. A	87	358.480	1.007.473
Østerhøjvej 15, 2. B	97	399.085	1.121.589
Østerhøjvej 17 st. A	87	351.520	987.913
Østerhøjvej 17 st. B	97	392.124	1.102.026
Østerhøjvej 17, 1. A	87	351.520	987.913
Østerhøjvej 17, 1. B	97	392.124	1.102.026
Østerhøjvej 17, 2. A	87	358.480	1.007.473
Østerhøjvej 17, 2. B	97	399.085	1.121.589
	3.225	13.117.598	36.865.725

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr	31.12.2019
Seneste regnskabsperiode	2019

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)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien ?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften ?				X
C3	Hovedparten af boligafgiften fordeles i forhold til det oprindelige indskud, mens ca 15% fordeles efter antal, jfr vedtægternes § 8				

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

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud ?	
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		Kr 82.900.000	Gns kr pr m ² 25.030
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver.....		600.000	181
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi.....		1%	

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Kim Nørgaard

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Plantagen II

Serienummer: PID:9208-2002-2-678858060112

IP: 80.198.xxx.xxx

2020-05-26 08:26:55Z

NEM ID 

Claus Nørgaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Plantagen II

Serienummer: PID:9208-2002-2-363016275115

IP: 80.62.xxx.xxx

2020-05-26 08:52:39Z

NEM ID 

Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2020-05-26 10:38:37Z

NEM ID 

Kim Broman

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Plantagen II

Serienummer: PID:9208-2002-2-254621277731

IP: 2.108.xxx.xxx

2020-05-26 14:23:22Z

NEM ID 

Søren Tillgaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Plantagen II

Serienummer: PID:9208-2002-2-697493108081

IP: 109.56.xxx.xxx

2020-05-26 17:17:55Z

NEM ID 

John Klint

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Plantagen II

Serienummer: PID:9208-2002-2-860865243470

IP: 176.23.xxx.xxx

2020-05-28 10:10:49Z

NEM ID 

Carsten Østergaard Volden

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2020-06-11 11:04:41Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 2JYK1-A2K06-ZPTSJFKGEU-ZC578-FDLBB

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>