

Andelsboligforeningen Plantagen II

Hjemstedsadresse: Østerhøjvej 7 - 17, 2750 Ballerup

CVR-nummer 29 48 56 58

Årsrapporten 2024

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024

17. regnskabsår

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 3 / 4 - 2025

dirigent

Indholdsfortegnelse

Oplysninger og påtegninger

Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Administratørerklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Årsregnskab

Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsregnskabet	14

Foreningsoplysninger

Foreningen	Andelsboligforeningen Plantagen II
Beliggende	Østerhøjvej 7 - 17 2750 Ballerup
Bestyrelse	Kim Nørgaard, formand Claus Nørgaard Kristoffer Sidenius Marc Guesnier Ekström Dan Lindgreen
Administrator	SJELDANI Boligadministration P. Knudsens Gade 1 2450 København SV
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Andelsboligforeningen Plantagen II.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 3. april 2025

Bestyrelsen

Kim Nørgaard, formand

Claus Nørgaard

Kristoffer Sidenius

Marc Guesnier Ekström

Dan Lindgreen

Administratørerklæring

Som administrator for Andelsboligforeningen Plantagen II har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2024. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Ballerup, den 3. april 2025

SJELDANI Boligadministration
administrator

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Plantagen II:

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Plantagen II for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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 foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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 regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægges 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, andelsboligloven 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet, fortsat

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.

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.

Helsingør, den 3. april 2025

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Kenn Elmgren
statsautoriseret revisor
MNE26676

Regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Plantagen II for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven 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, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, fælleshus m.v. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivning på driftsmidler og inventar m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån, renter af bankgæld og kreditter, negative renter af bankindestående samt betalinger på en rentesikringsaftale (renteswap).

Regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Andelsboligforeningen er ikke skattepligtig.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

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

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

"Reserve for opskrivning af ejendommen" omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap). I posten frgår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reservede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

Regnskabspraksis

"Andre reserver" omfatter reservede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv. Reserve for Grundejernes Investeringsfond er en bunden reserve, som kun kan anvendes i henhold til reglerne for Grundejernes Investeringsfond.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Låneomkostninger ved lånoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdien, som er oplyst af realkreditinstituttet. Regulering af prioritetsgældens kursværdi indregnes direkte på egenkapitalen under posten "Overført resultat".

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 15, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 16. Vedtægterne bestemmer i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, samt reserve for Grundejernes Investeringsfond.

Ejendommen er i årsregnskabet balance værdiansat til dagsværdi.

Resultatopgørelse 2024

Note	Realiseret 2024	Budget 2024	Realiseret 2023
		(ej revideret)	
1 Indtægter, andelshavere	2.508.000	2.485.974	2.526.933
Indtægter i alt	2.508.000	2.485.974	2.526.933
2 Ejendoms- og forbrugsudgifter	298.506	317.418	379.036
3 Renholdelse og udenomsarealer	59.842	31.000	64.118
4 Vedligeholdelse, løbende	117.013	165.000	227.494
5 Administrations- og foreningsomkostninger	326.541	302.421	299.413
Omkostninger i alt	801.902	815.839	970.061
Resultat før finansielle poster	1.706.098	1.670.135	1.556.872
6 Finansielle omkostninger	1.002.281	1.002.281	1.012.839
Finansielle poster, netto	-1.002.281	-1.002.281	-1.012.839
Resultat før skat	703.817	667.854	544.033
Skat af årets resultat	0	0	0
Årets resultat	703.817	667.854	544.033
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	0	0
Anvendt fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	0	0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	703.817	667.854	544.033
Disponeret i alt	703.817	667.854	544.033

Resultatopgørelse 2024

	Realiseret 2024	Budget 2024	Realiseret 2023
		(ej revideret)	
Likviditetsresultat:			
Årets resultat	703.817	667.854	544.033
Betalte prioritetsafdrag	-663.710	-663.710	-655.787
Likviditetsresultat i alt	40.107	4.144	-111.754

Balance 31. december

Aktiver

Note		2024	2023
7	Ejendommens værdi	92.800.000	90.800.000
	Anlægsaktiver	92.800.000	90.800.000
8	Andre tilgodehavender	24.095	24.095
12	Vandregnskab	19.039	0
	Periodeafgrænsningsposter	20.820	19.092
	Tilgodehavender	63.954	43.187
9	Likvide beholdninger	840.252	885.269
	Omsætningsaktiver	904.206	928.456
	Aktiver i alt	93.704.206	91.728.456

Balance 31. december

Passiver

Note	2024	2023
Andelsindskud	13.117.598	13.117.598
Reserve for opskrivning af ejendommen	27.212.402	25.212.402
Overført resultat m.v.	11.015.925	10.312.108
Egenkapital før andre reserver	51.345.925	48.642.108
Egenkapital	51.345.925	48.642.108
10 Prioritetsgæld	41.607.368	42.279.000
Langfristede gældsforpligtelser	41.607.368	42.279.000
10 Prioritetsgæld	663.710	655.787
11 Elregnskab	0	8.234
12 Vandregnskab	0	14.439
Forudbetalt boligafgift og leje	48.687	25.158
13 Øvrig gæld	38.516	103.730
Kortfristede gældsforpligtelser	750.913	807.348
Gældsforpligtelser i alt	42.358.281	43.086.348
Passiver i alt	93.704.206	91.728.456
14 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
15 Nøgleoplysninger		
16 Beregning af andelsværdi (handelsværdi)		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2024

	2024	2023
Andelsindskud primo	13.117.598	13.117.598
Tilgang af nye andele	0	0
Andelsindskud	13.117.598	13.117.598
Reserve for opskrivning af ejendom primo	25.212.402	29.912.402
Årets opskrivninger	2.000.000	-4.700.000
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	0
Reserve for opskrivning af ejendommen	27.212.402	25.212.402
Overført resultat m.v. primo	10.312.108	9.768.075
Overført til andre reserver (værdiforringelse)	0	0
Rest af årets resultat	703.817	544.033
Overført resultat m.v.	11.015.925	10.312.108
Egenkapital før andre reserver i alt	51.345.925	48.642.108
Reserve primo	0	0
Overført fra "overført resultat"	0	0
Reserveret i året	0	0
Anvendt i året	0	0
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	0	0
Andre reserver (ikke bunden) i alt	0	0
Andre reserver i alt	0	0
Egenkapital i alt	51.345.925	48.642.108

Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2024	Budget 2024	Realiseret 2023
		(ej revideret)	
1 Indtægter, andelshavere			
Boligafgift	2.003.546	2.003.546	2.003.546
Boligafgift, fællesudgifter	390.600	390.600	390.600
Fælles pligtarbejde	9.500	0	8.500
Venteliste	900	0	1.300
Difference vedr. tidl. År vandafregning	-10.206	0	3.224
Antenne, indtægter	91.828	91.828	83.721
Andre indtægter	21.832	0	36.042
	2.508.000	2.485.974	2.526.933
2 Ejendoms- og forbrugsudgifter			
Ejendomsskatter	93.505	93.505	90.957
Renovation	100.350	101.413	82.890
Rottebekæmpelse	1.063	0	3.285
Forsikringer	55.342	52.500	52.490
Elforbrug (fællesarealer)	48.246	70.000	149.414
	298.506	317.418	379.036
3 Renholdelse og udenomsarealer			
Snerydning	29.609	31.000	30.961
Have- & gårdanlæg	30.233	0	33.157
	59.842	31.000	64.118

Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2024	Budget 2024 (ej revideret)	Realiseret 2023
4 Vedligeholdelse, løbende			
Drift af elevator	48.777	70.000	185.607
Låseservice	938	0	688
Snedker	8.469	0	0
VVS - sanitet + rør	8.033	0	3.706
Skadedyrsservice	0	0	3.150
Ventilation	7.411	0	8.537
Småanskaffelser	5.247	0	21.978
Glarimester	0	0	3.828
Budgetteret løbende vedligeholdelse, ej fordelt	0	95.000	0
	117.013	165.000	227.494
5 Administrations- og foreningsomkostninger			
Administrationshonorar	73.921	73.921	71.768
Revision og regnskabsmæssig assistance	23.100	22.000	22.000
Arkitekt/rådgivning	16.875	0	3.738
Øvrige administrationsomkostninger	12.585	10.000	14.045
Gebyrer m.v.	7.623	0	7.630
Kontorartikler	21	0	21
Administrationsomkostninger	134.125	105.921	119.202
Antenne, udgifter	95.100	88.000	85.445
Grundejerforening Østerhøj Syd	57.750	60.000	57.750
Fælleslejlighed	8.118	15.000	2.781
Arrangementer og fællesarbejdsdag	5.698	7.500	6.824
Gaver og blomster	0	0	400
Ejendommens andel af vand	0	0	511
Valuar	25.750	26.000	26.500
Foreningsomkostninger	192.416	196.500	180.211
Administrations- og foreningsomkostninger i alt	326.541	302.421	299.413

Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2024	Budget 2024 (ej revideret)	Realiseret 2023
6 Finansielle omkostninger			
Renteudgifter bank	0	0	0
Prioritetsrenter og bidrag	1.002.281	1.002.281	1.012.839
	1.002.281	1.002.281	1.012.839

Noter til årsregnskabet

	2024	2023
7 Ejendommens værdi		
Kostpris pr. 1. januar	65.587.598	65.587.598
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris pr. 31. december	65.587.598	65.587.598
Opskrivninger pr. 1. januar	25.212.402	29.912.402
Årets opskrivning	2.000.000	-4.700.000
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	0
Opskrivninger pr. 31. december	27.212.402	25.212.402
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	92.800.000	90.800.000
Seneste offentlige vurdering pr. 31/12/2024	0	0

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2024 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Mikkel Scheel, valuarfirmaet Scheel & Co., den 9. januar 2025. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 92.800.000 baseret på DCF model med en diskonteringsfaktor på 6,45 pct. inkl. inflation.

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,5%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. 9,37 mio. kr. Hvis i stedet lejeindtægten falder med 2% vil ejendommens dagsværdi falde med ca. 2,4 mio. kr.

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 65.587.598.

Noter til årsregnskabet

	2024	2023
8 Andre tilgodehavender		
Udgifter til fordeling 69/31	35.975	35.975
Mellemregning administrator	24.094	24.094
Mellemregning Plantagen I	-35.974	-35.974
	24.095	24.095
9 Likvide beholdninger		
Nordea Bank, driftskonto	840.252	885.269
	840.252	885.269

Noter til årsregnskabet

10 Prioritetsgæld

	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi	2024	2023
1. ND 23.027.000	687.196	0	23.270.487	23.027.000	23.027.000
2. ND 22.643.000	315.085	663.710	16.205.077	19.244.078	19.907.787
<i>Pantebrevsrestgæld</i>				42.271.078	42.934.787
Kursregulering af prioritetsgæld				0	0
Prioritetsgæld i alt	1.002.281	663.710	39.475.564	42.271.078	42.934.787
Tilskud, rente- og bidragsstøtte	0				
Betalte renter	1.002.281				
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:					
Kort del af gæld (under 1 år)				663.710	655.787
Lang del af gæld (mere end 1 år)				41.607.368	42.279.000
				42.271.078	42.934.787
Restgæld efter 5 år				38.952.528	39.733.667

Informationer om indregnede lån:

1. Nordea rentetilpasning S5, afdragsfrit, rentesats 2,58%, restløbetid 22 år og 9 måneder. Næste års afdrag udgør kr. 0.

2. Nordea kontant annuitet, rentesats 1,20%, restløbetid 24 år og 9 måneder. Næste års afdrag kr. 663.710

Noter til årsregnskabet

	2024	2023
11 Elregnskab		
Indbetalt el a conto (ny periode)	0	28.575
Elomkostning (ny periode)	0	-25.000
Elregnskabsår (afsluttet)	0	4.659
	0	8.234
12 Vandregnskab		
Indbetalt vand a conto (ny periode)	156.920	155.520
Vandværksomkostning (ny periode)	-175.959	-141.081
	-19.039	14.439
13 Øvrig gæld		
STV - saltning	2.687	6.873
Knud Olsen VVS	0	3.706
Schindler Elevator	0	71.152
CW Ejendomsservice v/ Christof Waser	12.731	0
Afsat til revision og regnskabsmæssig assistance	23.100	22.000
	38.516	103.731

Noter til årsregnskabet

14 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 42.271.078 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 92.800.000

Eventualforpligtelser:

Hæftelsesforhold:

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter ikke personligt for gælden i pengeinstitut.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 16 Nøgleoplysninger, Feltnr. E1 og E2.

Afgivne garantier:

Administrator oplyser, at der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Noter til årsregnskabet

15 Nøgleoplysninger

		31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2024
		BBR Areal m2	BBR Areal m2	Antal	BBR Areal m2
B1	Andelsboliger	3.225	3.225	35	3.225
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (Kældre, garager m.v.)	87	87	1	87
B6	I alt	3.312	3.312	36	3.312

Sæt kryds		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				X
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:	Hovedparten af boligafgiften fordeles i forhold til det oprindelige indskud, mens bla. Renovation/renholdelse/administration fordeles efter antal, jfr. vedtægternes §8.			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2005
D2	Ejendommens opførelsesår	2004

Sæt kryds		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	X	
E2	For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantepreve eller håndpant i ejerpantebreve i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset § 5 stk.1 personligt og pro rata, såfremt kreditor har taget forbehold herom		

Sæt kryds		Anskaf.pris	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

Sæt kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020		X
Forklaring på udregning Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6)		Anvendt værdi pr. 31.12.2024 kr.	kr. pr.- m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte regnskabsprincip	92.800.000	28.019

Noter til årsregnskabet

15 Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning <i>Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6)</i>		Anvendt værdi pr. 31.12.2024 kr.	kr. pr.- m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.000.000	906
Forklaring på udregning <i>Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100</i>			%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		3,2

Sæt kryds		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?		x
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr.978 af 19. oktober 2009)?		x
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		x

Forklaring på udregning <i>Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balance dagen (B1 + B2)</i>				kr. pr.- m2	
H1	Boligafgift	166.962	x 12	/ 3.225	621
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 3.225	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/ 3.225	0

Forklaring på udregning <i>Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)</i>		2022 kr. pr.- m2	2023 kr. pr.- m2	2024 kr. pr.- m2
J	Årets resultat pr. andels-m2 de sidste tre år	156	169	218

Forklaring på udregning			Kr. pr. m2
K1	Andelsværdi	Andelsværdi på balancedagen (note 16) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)	15.858
K2	Andelsværdi	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)	12.854
K3	Teknisk andelsværdi	<i>K1 plus K2</i>	28.712

Noter til årsregnskabet

15 Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning <i>Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og reovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)</i>		2022 kr. pr.- m2	2023 kr. pr.- m2	2024 kr. pr.- m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	138	69	35
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	138	69	35

Forklaring på udregning <i>(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) minus gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100</i>		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	54,4 %

Forklaring på udregning <i>Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)</i>		2022 kr. pr.- m2	2023 kr. pr.- m2	2024 kr. pr.- m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste 3 år	201	201	206

Noter til årsregnskabet

16 Beregning af andelsværdi (handelsværdi)

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 14:

Andelskronen er beregnet på baggrund af en valuarvurdering indhentet d. 9. januar 2025. Foreningens valuarvurdering er udarbejdet af valuar Mikkel Scheel og Henrik Larsen, valuarfirmaet SCHEEL & CO. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 92.800.000 mio. kr. baseret på en diskonteringsfaktor på 6,45 pct. inkl. inflation.

Foreningens egenkapital før andre reserver 51.345.925

Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:

Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	42.271.078	
Prioritetsgæld, kursværdi	-39.475.564	2.795.514
Reservefond	-3.000.000	-3.000.000

Reguleret egenkapital 51.141.439

Reguleret egenkapital	51.141.439	
Værdi pr. indskudt andelskrone	13.117.598	3,90

Seneste andelsværdi vedtaget på generalforsamlingen den 11.04.2023 48.642.108

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Antal Andele	Indskud pr. andelstype kr.	Indskud i alt kr.	Andelsværdi pr. andelstype kr.	Andelsværdi inkl. Indskud kr.
Østerhøjvej 7 st. A	97	4.043	392.124	15.761	1.528.770
Østerhøjvej 7 st. B	87	4.040	351.520	15.752	1.370.467
Østerhøjvej 7, 1. A	97	4.043	392.124	15.761	1.528.770
Østerhøjvej 7, 1. B	87	4.040	351.520	15.752	1.370.467
Østerhøjvej 7, 2. A	97	4.114	399.085	16.040	1.555.908
Østerhøjvej 7, 2. B	87	4.120	358.480	16.064	1.397.602
Østerhøjvej 9, st. A	97	4.043	392.124	15.761	1.528.770
Østerhøjvej 9, st. B	87	4.040	351.520	15.752	1.370.467
Østerhøjvej 9, 1. A	97	4.043	392.124	15.761	1.528.770
Østerhøjvej 9, 1. B	87	4.040	351.520	15.752	1.370.467
Østerhøjvej 9, 2. A	97	4.114	399.085	16.040	1.555.908
Østerhøjvej 9, 2. B	87	4.120	358.480	16.064	1.397.602
Østerhøjvej 11, st. A	87	4.040	351.520	15.752	1.370.467
Østerhøjvej 11, st. B	97	4.043	392.124	15.761	1.528.770
Østerhøjvej 11, 1. A	87	4.040	351.520	15.752	1.370.467

Noter til årsregnskabet

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele, forsat:

Østerhøjvej 11, 1. B	97	4.043	392.124	15.761	1.528.770
Østerhøjvej 11, 2. A	87	4.120	358.480	16.064	1.397.602
Østerhøjvej 11, 2. B	97	4.114	399.085	16.040	1.555.908
Østerhøjvej 13, st. A	87	4.040	351.520	15.752	1.370.467
Østerhøjvej 13, st. B	97	4.043	392.124	15.761	1.528.770
Østerhøjvej 13, 1. A	87	4.040	351.520	15.752	1.370.467
Østerhøjvej 13, 1. B	97	4.043	392.124	15.761	1.528.770
Østerhøjvej 13, 2. A	87	4.120	358.480	16.064	1.397.602
Østerhøjvej 13, 2. B	97	4.114	399.085	16.040	1.555.908
Østerhøjvej 15, st. B	97	4.043	392.124	15.761	1.528.770
Østerhøjvej 15, 1. A	87	4.040	351.520	15.752	1.370.467
Østerhøjvej 15, 1. B	97	4.043	392.124	15.761	1.528.770
Østerhøjvej 15, 2. A	87	4.120	358.480	16.064	1.397.602
Østerhøjvej 15, 2. B	97	4.114	399.085	16.040	1.555.908
Østerhøjvej 17, st. A	87	4.040	351.520	15.752	1.370.467
Østerhøjvej 17, st. B	97	4.043	392.124	15.761	1.528.770
Østerhøjvej 17, 1. A	87	4.040	351.520	15.752	1.370.467
Østerhøjvej 17, 1. B	97	4.043	392.124	15.761	1.528.770
Østerhøjvej 17, 2. A	87	4.120	358.480	16.064	1.397.602
Østerhøjvej 17, 2. B	97	4.114	399.085	16.040	1.555.908
	3.225	142.364	13.117.598		51.141.439

PENNEO

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

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

Claus Nørgaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 041 - AB Plantagen II

Serienummer: fdef0e19-94a0-480c-bb8a-004b77493a12

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-03-15 16:06:53 UTC



Kim Nørgaard

Bestyrelsesformand

På vegne af: 041 - AB Plantagen II

Serienummer: 48b8acb7-9627-4fab-ba49-aac98dc4ac7

IP: 83.89.xxx.xxx

2025-03-15 18:17:49 UTC



Marc Guesnier Ekström

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 041 - AB Plantagen II

Serienummer: a66c5a25-f873-417d-bb2f-7c298e1bee39

IP: 109.59.xxx.xxx

2025-03-15 23:24:13 UTC



Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: SJELDANI

Serienummer: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-03-16 12:27:51 UTC



Dan Lindgreen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 041 - AB Plantagen II

Serienummer: 67a67996-d87c-4bcb-a1dc-b4db9d492489

IP: 109.56.xxx.xxx

2025-03-16 16:25:53 UTC



Kristoffer Sidenius

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 041 - AB Plantagen II

Serienummer: 35c2bae4-44d0-4463-a93d-1389807835b4

IP: 188.179.xxx.xxx

2025-03-16 21:39:34 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter

PENNEO

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

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

Kenn Erik Elmgren

AAEN & CO. STATS-AUTORISERED E REVISORER P/S CVR: 33241763

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Aaen & Co

Serienummer: b36c00e6-db47-42fb-9f50-3c12e11a6d68

IP: 195.41.xxx.xxx

2025-03-17 07:23:47 UTC



Carsten Østergaard Volden

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-04-04 11:56:38 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter