

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

ÅRSRAPPORT FOR 1.1.2020 - 31.12.2020

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
Lise Fuhrmann Clausen

Suppleant:

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

Revision: DataRevision
Pile Allé 29
2000 Frederiksberg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2021

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 2020 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 – 31. december 2020.

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 9/4/2021

Administrator

SJELDANI Boligadministration
Administrator

Ballerup, den 9/4/2021

Bestyrelsen

Kim Nørgaard
Formand

Claus Nørgaard

Søren Tillgaard

John Klint

Lise Fuhrmann Clausen

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 2020 – 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 – 31. december 2020 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 9/4/2021

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 nominel restgæld, hvilket for begge typer svarer til det beløb der skal tilbagebetales.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Nøgletal

De i note 19 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

De lovpligtige nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 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 2020 - 31. DECEMBER 2020

	Note	Realiseret 2020 i kr.	Budget 2020 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2019 i tkr.
Indtægter				
Boligafgift.....	1	2.345.279	2.562	2.562
Opkrævet for fælleslejlighed hos P I.....		11.448	5	13
Opkrævet bidrag til kabel-tv.....		82.222	80	81
Øvrige indtægter, pligtarbejde mv.....		11.877	0	11
Indtægter i alt.....		2.450.826	2.648	2.668
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	132.872	136	133
Forbrugsafgifter.....	3	140.335	158	140
Renholdelse.....	4	75.321	100	83
Vedligeholdelse, løbende.....	5	193.912	275	144
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	6	727.535	0	923
Foreningsomkostninger.....	7	91.133	91	160
Øvrige foreningsomkostninger.....	8	131.190	112	146
Omkostninger i alt.....		1.492.298	872	1.727
Resultat før finansielle poster.....		958.528	1.775	940
Finansielle indtægter.....		0	0	0
Finansielle omkostninger.....	9	496.966	497	1.223
Finansielle poster, netto.....		496.966	497	1.223
Årets resultat.....		461.562	1.279	-283
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligehold. af ejdm."..		-600.000	0	-300
Overført til "Overført resultat m.v.":				
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....		0	0	-600
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....		632.581	633	594
Overført restandel af årets resultat.....		428.981	646	23
Disponeret i alt.....		461.562	1.279	-283

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

Aktiver	Note	2020 i kr.	2019 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 21 m Måløv by, Måløv.....	10	85.100.000	82.900
Dagsværdi iht. valuarvurdering af den 15.2.2021. Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2019 udgør kr. 50.000.000			
Anlægsaktiver.....		85.100.000	82.900
Tilgodehavende boligafgift.....		0	18
Mellemregning igangværende salg.....		4.125	0
Mellemregning med administrator.....		28.069	0
Forudbetalte omkostninger.....		16.572	16
Mellemregning med Plantagen I vedr år 2019.....		22.488	22
Mellemregning med Plantagen I vedr år 2020.....		19.580	0
Tilgodehavende kasse Fælleslejlighed pr 31/12/2020.....		6.017	13
Tilgodehavender.....		96.851	69
Likvide beholdninger.....	11	1.158.711	1.175
Omsætningsaktiver.....		1.255.562	1.244
Aktiver.....		86.355.562	84.144

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

Passiver	Note	2020 i kr.	2019 i tkr.
Andelsindskud.....		13.117.598	13.118
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		19.512.402	17.312
Overført resultat m.v.....		8.151.391	7.090
	12	40.781.391	37.520
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		0	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....		0	600
Andre reserver.....	13	0	600
Egenkapital.....		40.781.391	38.120
Prioritetsgæld.....	14	44.878.756	45.511
Vandregnskab, igangværende.....	16	62.844	6
Øvrig gæld.....	17	605.633	489
Forudbetalt boligafgift.....		26.938	18
Gældsforpligtelser.....	15	45.574.171	46.024
Passiver.....		86.355.562	84.144
Eventualforpligtelser	18		
Nøgletal	19		
Beregning af andelsværdi	20		

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2020

	Note	Realiseret 2020 i kr.	Budget 2020 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2019 i tkr.
Boligafgift	1			
Boligafgift, nedsat 10% pr 1/1/2020.....		1.954.679	2.172	2.172
Boligafgift, fællesbidrag.....		390.600	391	391
		2.345.279	2.562	2.562
Ejendomsskat og forsikringer	2			
Ejendomsskatter.....		90.957	91	91
Forsikringer.....		41.915	45	42
		132.872	136	133
Forbrugsafgifter	3			
Vand fælles fra vandregnskab.....		7.401	0	0
Renovation og container.....		77.661	78	66
Elforbrug fællesarealer.....		55.273	80	74
		140.335	158	140
Renholdelse	4			
Snerydning og saltning.....		5.321	30	13
Grundejerforeningen Østerhøj Syd.....		61.250	61	61
Grundejerforeningen Østerhøj Syd, fælleshus.....		8.750	9	9
		75.321	100	83
Vedligeholdelse, løbende	5			
VVS og blikkenslager.....		0		2
Elektriker.....		425		3
Murer.....		0		4
Servicekontrakt ventilationsanlæg.....		6.721		7
Ny motor ventilationsanlæg.....		0		17
Låseservice og skilte.....		8.107		0
Glarmester.....		2.870		0
Tømrer og snedker.....		2.600		9
Kloakservice.....		4.510		0
Elevator, service, telefon og drift.....		59.003	60	46
Akustikregulering i fælleshus.....		0		13
Gårdanlæg og materialer.....		14.299		37
Legeplads, gyngesandkasse/inspektion.....		27.805		0
Forsikring af trailer.....		1.322		1
Selvrisko forsikringsskader.....		0		4
Teknisk rådgivning, termografering.....		43.750	15	0
Teknisk rådgivning, tilstandsrapport.....		22.500		0
Budgetpost.....			200	
		193.912	275	144

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2020

	Note	Realiseret 2020 i kr.	Budget 2020 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2019 i tkr.
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6			
Vedligeholdelse af vinduer, GF 10/6/2020.....		761.414		0
Teknisk bistand og forsikring vedr vinduer.....		43.304		0
Partiel udskiftning af tagrender.....		0		101
Arkitekt vedr tagrender.....		0		6
Elevatorprojekt, afsluttet.....		0		816
Elevatorprojekt, udgifter år 2020.....		137.810		0
Elevatorprojekt, tilbagebetalt år 2020.....		-214.993		0
		727.535	0	923
Foreningsomkostninger	7			
Administrationshonorar.....		61.499	61	60
Administration i øvrigt.....		8.935	10	81
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		15.000	15	15
Kontorhold, porto og PBS gebyrer m.v.....		5.699	5	6
		91.133	91	160
Øvrige foreningsomkostninger	8			
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		3.109	5	16
Valuarvurdering.....		26.500	14	26
Kabel-tv - grundpakke og Verdens tv.....		83.480	83	83
Andel af udgifter for fælleslejlighed.....		18.101	10	20
		131.190	112	146
Finansielle omkostninger	9			
Prioritetsrenter og bidrag.....		496.966	497	624
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....		0	0	600
		496.966	497	1.223

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2020 i kr.	2019 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 21 m Måløv by, Måløv	10		
Kostpris pr. 1.1.2020.....		65.587.598	65.588
Tilgang.....		0	0
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 31.12.2020.....		65.587.598	65.588
Opskrivninger pr. 1.1.2020.....		17.312.402	15.012
Årets opskrivning.....		2.200.000	2.300
Tilbageført opskrivning.....		0	0
Opskrivninger pr. 31.12.2020.....		19.512.402	17.312
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2020.....		85.100.000	82.900

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr 31. december 2020 i henhold til vurdering af 15.2.2021 af Scheel & Co ApS v/ Mikkel Scheel. Den offentlige ejendomsvurdering pr 1.10.2019 udgør kr 50.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 4,45 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.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen fra 4,45 pct til 4,95 pct alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 8,6 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 0,66 til kr. 2,38.

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

Foreningen har valgt at opgøre andelsværdien på baggrund af en valuarvurdering der er dateret efter 1. juli 2020 og der kan således ikke anvendes til reglerne i § 5 stk 3 om fastholdelse.

Likvide beholdninger	11		
Nordea Bank, driftskonto.....		1.158.711	1.175
		1.158.711	1.175

NOTER TIL BALANCEN

	Note			
Egenkapital	12			
		Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat
Saldo pr. 1.1.2020.....	13.117.598	17.312.402		7.089.829
Årets opskrivning af ejendom.....		2.200.000		
Overført til andre reserver.....				0
Overført af årets resultat i øvrigt:				
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....				632.581
Overført restandel af årets resultat.....				428.981
Saldo pr. 31.12.2020.....	13.117.598	19.512.402		8.151.391
Andre reserver	13			
			Reserve for at imødegå værdiforrin gelser	Reserve til vedligehold- else af ejendom
Saldo pr. 1.1.2020.....			0	600.000
Årets overførsel til reserve til vedligeholdelse af ejendommen...				-600.000
Saldo pr. 31.12.2020.....			0	0

NOTER TIL BALANCEN

	Note				
Prioritetsgæld:	14				
	Restgæld	Afdrag	Renter	Restgæld	Kursværdi
	1.1.2020			31.12.2020	31.12.2020
1. Nordea K 0,2% F5	23.027.000		140.400	23.027.000	23.308.161
2. Nordea K 1,2% kontant	22.484.337	632.581	356.566	21.851.756	22.467.392
	<u>45.511.337</u>	<u>632.581</u>	<u>496.966</u>	<u>44.878.756</u>	<u>45.775.553</u>

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 0,2154%, 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 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 44.238.756 langfristede gældsforpligtelser.
 Den langfristede gæld består af prioritetsgæld

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2020 i kr.	2019 i tkr.
Vandregnskab	16		
Indbetalt a conto.....		169.490	163
Afholdte omkostninger til vand.....		106.646	158
		62.844	6
Øvrig gæld	17		
Malerfirmaet Eskildsen, vinduesprojekt.....		544.289	0
Otis A/S, renovering elevatorer.....		0	414
Gaihede A/S, tilsyn elevatorrenovering.....		0	8
Schindler Elevatorservice A/S.....		0	5
Ørsted A/S, elektricitet.....		12.500	13
A conto indbetalt for el - el-bil.....		3.325	0
Scheel & Co ApS v/ Mikkel Scheel, valuar.....		26.500	26
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		15.000	15
Mellemregning med administrator.....		0	7
Øvrige gældsposter.....		4.019	2
		605.633	489

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.....	26.388	25.694
Ejendommens anskaffelsessum pr m ²	20.337	19.803
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	13.742	
Foreslået andelsværdi.....	12.367	
Reserver uden for andelsværdi.....	0	
	Kr./ m²	
Boligafgift i gennemsnit pr m ²	727	

Omkostninger m.v. i pct

	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger.....	35
Øvrige omkostninger.....	22
Finansielle poster, netto.....	19
Afdrag.....	24
	100
Boligafgift i pct af samlede ejendomsindtægter.....	96

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2020 i kr.	2019 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		40.781.391			
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:					
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	44.878.756				
Prioritetsgæld, kursværdi	-45.775.553	-896.797			
		<u>39.884.594</u>			
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 15.2.2021					
		<u>39.884.594</u>			
Andelsværdi pr. indskudt andelskrone		13.117.598	3,04		
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 10.6.2020)			2,81		
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	1.068.811	5.344.055
Lejlighed 100, 1. sal	6	351.520	2.109.120	1.068.811	6.412.866
Lejlighed 100, 2. sal - inkl. loft	6	358.480	2.150.880	1.089.973	6.539.839
Lejlighed 110, stuen	6	392.124	2.352.744	1.192.269	7.153.614
Lejlighed 110, 1. sal	6	392.124	2.352.744	1.192.269	7.153.614
Lejlighed 110, 2. sal - inkl. loft	6	399.085	2.394.510	1.213.434	7.280.606
	35		13.117.598		39.884.594

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

NOTER TIL BALANCEN

2020

i kr.

Fordeling af andelsværdien på adresser:

Adresse	Antal m ²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
Østerhøjvej 7 st. A	97	392.124	1.192.269
Østerhøjvej 7 st. B	87	351.520	1.068.811
Østerhøjvej 7, 1. A	97	392.124	1.192.269
Østerhøjvej 7, 1. B	87	351.520	1.068.811
Østerhøjvej 7, 2. A	97	399.085	1.213.434
Østerhøjvej 7, 2. B	87	358.480	1.089.973
Østerhøjvej 9 st. A	97	392.124	1.192.269
Østerhøjvej 9 st. B	87	351.520	1.068.811
Østerhøjvej 9, 1. A	97	392.124	1.192.269
Østerhøjvej 9, 1. B	87	351.520	1.068.811
Østerhøjvej 9, 2. A	97	399.085	1.213.434
Østerhøjvej 9, 2. B	87	358.480	1.089.973
Østerhøjvej 11 st. A	87	351.520	1.068.811
Østerhøjvej 11 st. B	97	392.124	1.192.269
Østerhøjvej 11, 1. A	87	351.520	1.068.811
Østerhøjvej 11, 1. B	97	392.124	1.192.269
Østerhøjvej 11, 2. A	87	358.480	1.089.973
Østerhøjvej 11, 2. B	97	399.085	1.213.434
Østerhøjvej 13 st. A	87	351.520	1.068.811
Østerhøjvej 13 st. B	97	392.124	1.192.269
Østerhøjvej 13, 1. A	87	351.520	1.068.811
Østerhøjvej 13, 1. B	97	392.124	1.192.269
Østerhøjvej 13, 2. A	87	358.480	1.089.973
Østerhøjvej 13, 2. B	97	399.085	1.213.434
Østerhøjvej 15 st. B	97	392.124	1.192.269
Østerhøjvej 15, 1. A	87	351.520	1.068.811
Østerhøjvej 15, 1. B	97	392.124	1.192.269
Østerhøjvej 15, 2. A	87	358.480	1.089.973
Østerhøjvej 15, 2. B	97	399.085	1.213.434
Østerhøjvej 17 st. A	87	351.520	1.068.811
Østerhøjvej 17 st. B	97	392.124	1.192.269
Østerhøjvej 17, 1. A	87	351.520	1.068.811
Østerhøjvej 17, 1. B	97	392.124	1.192.269
Østerhøjvej 17, 2. A	87	358.480	1.089.973
Østerhøjvej 17, 2. B	97	399.085	1.213.434
	3.225	13.117.598	39.884.594

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr	31.12.2020
Seneste regnskabsperiode	2020

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 bla renovation/reholdelse/administration fordeles efter antal, jfr vedtægternes § 8			

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

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

Sæt kryds	Anskaffelse prisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X
		Gns kr pr m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	85.100.000	25.694
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver.....	0	0
		%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi.....	0%	

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.....	727
H2	Erhvervslejeindtægter.....	0
H3	Boliglejeindtægter.....	0

	Forrige år	Sidste år	I år	
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr pr andels-m ² (sidste 3 år)	368	-88	143

	Gns. kr pr andels-m ²	
K1	Andelsværdi.....	12.367
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver.....	13.742
K3	Teknisk andelsværdi.....	26.110

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	Forrige år	Sidste år	I år	
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr pr m ²).....	35	43	59
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering (gns. kr pr m ²)	17	279	220
M3	Vedligeholdelse, i alt (gns. kr pr m²).....	51	322	278

4. FINANSIELLE FORHOLD

	%	
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	46%

	Forrige år	Sidste år	I år	
R	Årets afdrag pr andels-m ² (sidste 3 år).....	175	184	196

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.”

Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-04-10 12:59:33Z

NEM ID 

Claus Nørgaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Plantagen II

Serienummer: PID:9208-2002-2-363016275115

IP: 176.23.xxx.xxx

2021-04-10 14:19:05Z

NEM ID 

John Klint

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Plantagen II

Serienummer: PID:9208-2002-2-860865243470

IP: 176.23.xxx.xxx

2021-04-10 14:33:11Z

NEM ID 

Kim Nørgaard

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Plantagen II

Serienummer: PID:9208-2002-2-678858060112

IP: 80.198.xxx.xxx

2021-04-10 17:55:42Z

NEM ID 

Lise Fuhrmann Clausen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Plantagen II

Serienummer: PID:9208-2002-2-892944865614

IP: 80.167.xxx.xxx

2021-04-12 08:06:47Z

NEM ID 

Søren Tillgaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Plantagen II

Serienummer: PID:9208-2002-2-697493108081

IP: 109.58.xxx.xxx

2021-04-12 14:25:08Z

NEM ID 

Carsten Østergaard Volden

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-04-15 04:48:22Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ZMDCW-B31U6-EBJM0-H80HE-FBOA-J-HSMKM

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>