

Andelsboligforeningen Plantagen II

Hjemstedsadresse: Østerhøjvej 7 - 17, 2750 Ballerup

CVR-nummer 29 48 56 58

Årsrapporten 2021

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

16. regnskabsår

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den / 2022

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 Poul Joranyer Jensen John Klint Lise Fuhrmann Clausen
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 2021 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 2021 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 18. marts 2022

Bestyrelsen

Kim Nørgaard, formand

Claus Nørgaard

Poul Joranyer Jensen

John Klint

Lise Fuhrmann Clausen

Administratørerklæring

Som administrator for Andelsboligforeningen Plantagen II har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2021. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Ballerup, den 18. marts 2022

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 2021, 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 2021 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 18 marts 2022

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 2021 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 reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

Regnskabspraksis

"Andre reserver" omfatter reserverede 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 16, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17. 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 2021

Note	Realiseret 2021	Budget 2021	Realiseret 2020
		(ej revideret)	
1 Indtægter, andelshavere	2.449.731	2.432.179	2.450.826
Indtægter i alt	2.449.731	2.432.179	2.450.826
2 Ejendoms- og forbrugsudgifter	247.373	291.916	273.207
3 Renholdelse og udenomsarealer	77.628	30.000	48.747
4 Vedligeholdelse, løbende	239.960	260.000	84.236
5 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	727.535
6 Administrations- og foreningsomkostninger	281.707	311.719	358.573
Omkostninger i alt	846.668	893.635	1.492.298
Resultat før finansielle poster	1.603.063	1.538.544	958.528
7 Finansielle omkostninger	488.609	501.000	496.966
Finansielle poster, netto	-488.609	-501.000	-496.966
Resultat før skat	1.114.454	1.037.544	461.562
Skat af årets resultat	0	0	0
Årets resultat	1.114.454	1.037.544	461.562
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	0	0
Anvendt fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	0	-600.000
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	1.114.454	1.037.544	1.061.562
Disponeret i alt	1.114.454	1.037.544	461.562

Resultatopgørelse 2021

	Realiseret 2021	Budget 2021	Realiseret 2020
		(ej revideret)	
Likviditetsresultat:			
Årets resultat	1.114.454	1.037.544	461.562
Betalte prioritetsafdrag	-640.224	-635.000	-632.581
Likviditetsresultat i alt	474.230	402.544	-171.019

Balance 31. december

Aktiver

Note	2021	2020
8 Ejendommens værdi	92.900.000	85.100.000
Anlægsaktiver	92.900.000	85.100.000
9 Andre tilgodehavender	108.627	80.279
Periodeafgrænsningsposter	19.678	16.572
Tilgodehavender	128.305	96.851
10 Likvide beholdninger	2.185.795	1.158.711
Omsætningsaktiver	2.314.100	1.255.562
Aktiver i alt	95.214.100	86.355.562

Balance 31. december

Passiver

Note	2021	2020
Andelsindskud	13.117.598	13.117.598
Reserve for opskrivning af ejendommen	27.312.402	19.512.402
Overført resultat m.v.	9.265.844	8.151.390
Egenkapital før andre reserver	49.695.844	40.781.390
Egenkapital	49.695.844	40.781.390
11 Prioritetsgæld	43.598.308	44.246.175
Langfristede gældsforpligtelser	43.598.308	44.246.175
11 Prioritetsgæld	640.224	632.581
12 Elregnskab	4.484	0
13 Vandregnskab	79.567	62.844
Forudbetalt boligafgift og leje	65.426	26.938
14 Øvrig gæld	1.130.247	605.634
Kortfristede gældsforpligtelser	1.919.948	1.327.997
Gældsforpligtelser i alt	45.518.256	45.574.172
Passiver i alt	95.214.100	86.355.562
15 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
16 Nøgleoplysninger		
17 Beregning af andelsværdi (handelsværdi)		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2021

	2021	2020
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	19.512.402	17.312.402
Årets opskrivninger	7.800.000	2.200.000
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	0
Reserve for opskrivning af ejendommen	27.312.402	19.512.402
Overført resultat m.v. primo	8.151.390	7.089.828
Overført til andre reserver (værdiforringelse)	0	0
Rest af årets resultat	1.114.454	1.061.562
Overført resultat m.v.	9.265.844	8.151.390
Egenkapital før andre reserver i alt	49.695.844	40.781.390
Reserve primo	0	600.000
Overført fra "overført resultat"	0	0
Reserveret i året	0	0
Anvendt i året	0	-600.000
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	0	0
Andre reserver (ikke bunden) i alt	0	0
Andre reserver i alt	0	0
Egenkapital i alt	49.695.844	40.781.390

Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2021	Budget 2021	Realiseret 2020
		(ej revideret)	
1 Indtægter, andelshavere			
Boligafgift	1.954.678	1.955.779	2.345.279
Boligafgift, fællesudgifter	390.600	390.600	11.448
Fælles pligtarbejde	17.455	0	11.877
Venteliste	1.200	0	0
Antenne, indtægter	85.798	85.800	82.222
	2.449.731	2.432.179	2.450.826
2 Ejendoms- og forbrugsudgifter			
Ejendomsskatter	90.957	90.957	90.957
Renovation	73.269	75.959	77.661
Rottebekæmpelse	2.700	0	0
Forsikringer	43.452	45.000	41.915
Elforbrug (fællesarealer)	36.995	80.000	55.273
Vand (fællesarealer)	0	0	7.401
	247.373	291.916	273.207

Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2021	Budget 2021 (ej revideret)	Realiseret 2020
3 Renholdelse og udenomsarealer			
Snerydning	29.850	30.000	5.321
Have- & gårdanlæg	47.778	0	43.426
	77.628	30.000	48.747
4 Vedligeholdelse, løbende			
Drift af elevator	190.875	60.000	59.003
Kloakservice	5.194	0	4.510
Elektriker	5.058	0	425
Låseservice	3.000	0	8.107
Skadedyrsservice	1.950	0	0
Ventilation	28.001	0	6.721
Småanskaffelser	5.882	0	0
Glarmester	0	0	2.870
Tømrer og snedker	0	0	2.600
Budgetteret løbende vedligeholdelse, ej fordelt		200.000	
	239.960	260.000	84.236
5 Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Vedligeholdelse af vinduer, GF 10/6/2020	0	0	761.414
Teknisk bistand og forsikringer vedr. vinduer	0	0	43.304
Elevatorprojekt, udgifter år 2020	0	0	137.810
Elevatorprojekt, tilbagebetalt år 2020	0	0	-214.993
	0	0	727.535

Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2021	Budget 2021 (ej revideret)	Realiseret 2020
6 Administrations- og foreningsomkostninger			
Administrationshonorar	63.344	63.344	61.499
Revision og regnskabsmæssig assistance	18.750	19.375	15.000
Arkitekt/rådgivning	18.750	15.000	66.250
Øvrige administrationsomkostninger	11.165	10.000	8.935
Gebyrer m.v.	4.523	0	0
Kontorartikler	612	0	5.699
Administrationsomkostninger	117.144	107.719	157.383
Bestyrelseshonorar	0	0	0
Antenne, udgifter	87.640	100.000	83.480
Grundejerforening Østerhøj Syd	45.500	70.000	61.250
Fælleslejlighed	4.887	10.000	26.851
Arrangementer og fællesarbejdsdag	2.517	10.000	3.109
Gaver og blomster	519	0	0
Valuar	23.500	14.000	26.500
Foreningsomkostninger	164.563	204.000	201.190
Administrations- og foreningsomkostninger i alt	281.707	311.719	358.573
7 Finansielle omkostninger			
Renteudgifter bank	56	1.000	0
Prioritetsrenter og bidrag	488.553	500.000	496.966
	488.609	501.000	496.966

Noter til årsregnskabet

	2021	2020
8 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	19.512.402	17.312.402
Årets opskrivning	7.800.000	2.200.000
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	0
Opskrivninger pr. 31. december	27.312.402	19.512.402
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	92.900.000	85.100.000
Seneste offentlige vurdering pr. 1/10 2021	0	0

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2021 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Mikkel Scheel, valuarfirmaet Scheel & Co., den 15. februar 2022. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 92.900.000 baseret på DCF model med en diskonteringsfaktor på 6,35 pct. inkl. inflation.

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,5%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. 9,5 mio. kr. Hvis i stedet lejeindtægten falder med 2% vil ejendommens dagsværdi falde med ca. 16,3 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

	2021	2020
9 Andre tilgodehavender		
Udgifter til fordeling 69/31	35.975	0
Mellemregning administrator	30.584	28.069
Mellemregning Plantagen I	42.068	42.068
Mellemregning Plantagen II	0	0
Tilgodehavende kasse Fælleslejlighed pr 31/12/2020	0	6.017
Mellemregning igangværende salg	0	4.125
	108.627	80.279
10 Likvide beholdninger		
Nordea Bank, driftskonto	2.185.795	1.158.711
	2.185.795	1.158.711

Noter til årsregnskabet

11 Prioritetsgæld

	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi	2021	2020
1. ND 23.027.000	142.171	0	23.166.381	23.027.000	23.027.000
2. ND 22.643.000	346.382	640.224	20.841.534	21.211.532	21.851.756
<i>Pantebrevsrestgæld</i>				44.238.532	44.878.756
Kursregulering af prioritetsgæld				0	0
Prioritetsgæld i alt	488.553	640.224	44.007.915	44.238.532	44.878.756
Tilskud, rente- og bidragsstøtte	0				
Betalte renter	488.553				

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år)	640.224	632.581
Lang del af gæld (mere end 1 år)	43.598.308	44.246.175
	44.238.532	44.878.756
Restgæld efter 5 år	41.037.412	41.677.636

Informationer om indregnede lån:

1. Nordea rentetilpasning S5, afdragsfrit, rentesats 0,223182%, restløbetid 25 år og 9 måneder. Næste års afdrag udgør kr. 0.

2. Nordea kontant annuitet, rentesats 1,02708%, restløbetid 27 år og 9 måneder. Næste års afdrag kr. 640.224.

Noter til årsregnskabet

	2021	2020
12 Elregnskab		
Indbetalt el a conto (ny periode)	12.325	0
Elomkostning (ny periode)	-12.500	0
Elregnskabsår (afsluttet)	4.659	0
	4.484	0
13 Vandregnskab		
Indbetalt vand a conto (ny periode)	164.520	0
Vandværksomkostning (ny periode)	-118.239	0
Vandregnskabsår (afsluttet)	33.286	0
	79.567	0
14 Øvrig gæld		
Skyldig købesum 41-29	1.077.240	0
STV - saltning	9.257	0
Malerfirmaet Eskildsen, vinduesprojekt	0	544.289
Ørsted A/S, elektricitet	0	12.500
A conto indbetalt for el-bil	0	3.325
Scheel & Co. ApS, valuar	25.000	26.500
Afsat til revision og regnskabsmæssig assistance	18.750	15.000
Øvrige gældsposter	0	4.020
	1.130.247	605.634

Noter til årsregnskabet

15 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 44.238.532 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 92.900.000

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

16 Nøgleoplysninger

		31.12.2019 BBR Areal m2	31.12.2020 BBR Areal m2	31.12.2021 Antal	31.12.2021 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			

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. 31.12.2021 kr.	kr. pr.- m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte regnskabsprincip	92.900.000	28.050

Noter til årsregnskabet

16 Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning <i>Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6)</i>		Anvendt værdi pr. 31.12.2021 kr.	kr. pr.- m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0
Forklaring på udregning <i>Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100</i>			%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		0,0

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	162.890	x 12	/ 3.225	606
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>		2019 kr. pr.- m2	2020 kr. pr.- m2	2021 kr. pr.- m2
J	Årets resultat pr. andels-m2 de sidste tre år	-88	143	346

Forklaring på udregning			Kr. pr. m2
K1	Andelsværdi	Andelsværdi på balancedagen (note 17) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)	15.481
K2	Andelsværdi	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)	13.397
K3	Teknisk andelsværdi	<i>K1 plus K2</i>	28.878

Noter til årsregnskabet

16 Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning <i>Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)</i>		2019 kr. pr.- m2	2020 kr. pr.- m2	2021 kr. pr.- m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	43	25	72
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	279	220	0
M3	Vedligeholdelse i alt	322	245	72

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)	51,0

Forklaring på udregning <i>Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)</i>		2019 kr. pr.- m2	2020 kr. pr.- m2	2021 kr. pr.- m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste 3 år	184	196	199

Noter til årsregnskabet

17 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. 15. februar 2022. Foreningens valuarvurdering er udarbejdet af valuar Michael Scheel, valuarfirmaet SCHEEL & CO. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 92.900.000 mio. kr. baseret på en diskonteringsfaktor på 6,35 pct. inkl. inflation.

Foreningens egenkapital før andre reserver 49.695.844

Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:

Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	44.238.532	
Prioritetsgæld, kursværdi	-44.007.915	230.617

Reguleret egenkapital 49.926.461

Reguleret egenkapital	49.926.461	
Værdi pr. indskudt andelskrone	13.117.598	3,81

Seneste andelsværdi vedtaget på generalforsamlingen den 14.04.2021 39.884.594

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	15.386	1.492.450
Østerhøjvej 7 st. B	87	4.040	351.520	15.378	1.337.909
Østerhøjvej 7, 1. A	97	4.043	392.124	15.386	1.492.450
Østerhøjvej 7, 1. B	87	4.040	351.520	15.378	1.337.909
Østerhøjvej 7, 2. A	97	4.114	399.085	15.659	1.518.944
Østerhøjvej 7, 2. B	87	4.120	358.480	15.683	1.364.399
Østerhøjvej 9, st. A	97	4.043	392.124	15.386	1.492.450
Østerhøjvej 9, st. B	87	4.040	351.520	15.378	1.337.909
Østerhøjvej 9, 1. A	97	4.043	392.124	15.386	1.492.450
Østerhøjvej 9, 1. B	87	4.040	351.520	15.378	1.337.909
Østerhøjvej 9, 2. A	97	4.114	399.085	15.659	1.518.944
Østerhøjvej 9, 2. B	87	4.120	358.480	15.683	1.364.399
Østerhøjvej 11, st. A	87	4.040	351.520	15.378	1.337.909
Østerhøjvej 11, st. B	97	4.043	392.124	15.386	1.492.450
Østerhøjvej 11, 1. A	87	4.040	351.520	15.378	1.337.909

Noter til årsregnskabet

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele, forsat:

Østerhøjvej 11, 1. B	97	4.043	392.124	15.386	1.492.450
Østerhøjvej 11, 2. A	87	4.120	358.480	15.683	1.364.399
Østerhøjvej 11, 2. B	97	4.114	399.085	15.659	1.518.944
Østerhøjvej 13, st. A	87	4.040	351.520	15.378	1.337.909
Østerhøjvej 13, st. B	97	4.043	392.124	15.386	1.492.450
Østerhøjvej 13, 1. A	87	4.040	351.520	15.378	1.337.909
Østerhøjvej 13, 1. B	97	4.043	392.124	15.386	1.492.450
Østerhøjvej 13, 2. A	87	4.120	358.480	15.683	1.364.399
Østerhøjvej 13, 2. B	97	4.114	399.085	15.659	1.518.944
Østerhøjvej 15, st. B	97	4.043	392.124	15.386	1.492.450
Østerhøjvej 15, 1. A	87	4.040	351.520	15.378	1.337.909
Østerhøjvej 15, 1. B	97	4.043	392.124	15.386	1.492.450
Østerhøjvej 15, 2. A	87	4.120	358.480	15.683	1.364.399
Østerhøjvej 15, 2. B	97	4.114	399.085	15.659	1.518.944
Østerhøjvej 17, st. A	87	4.040	351.520	15.378	1.337.909
Østerhøjvej 17, st. B	97	4.043	392.124	15.386	1.492.450
Østerhøjvej 17, 1. A	87	4.040	351.520	15.378	1.337.909
Østerhøjvej 17, 1. B	97	4.043	392.124	15.386	1.492.450
Østerhøjvej 17, 2. A	87	4.120	358.480	15.683	1.364.399
Østerhøjvej 17, 2. B	97	4.114	399.085	15.659	1.518.944
	3.225	142.364	13.117.598		49.926.461

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.”

Claus Nørgaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Plantagen II

Serienummer: PID:9208-2002-2-363016275115

IP: 2.108.xxx.xxx

2022-03-18 12:00:33 UTC

NEM ID 

Kim Nørgaard

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Plantagen II

Serienummer: PID:9208-2002-2-678858060112

IP: 83.72.xxx.xxx

2022-03-18 12:57:37 UTC

NEM ID 

Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 109.59.xxx.xxx

2022-03-20 05:02:03 UTC

NEM ID 

Lise Fuhrmann Clausen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Plantagen II

Serienummer: PID:9208-2002-2-892944865614

IP: 80.167.xxx.xxx

2022-03-20 12:17:56 UTC

NEM ID 

Poul Joranger Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Plantagen II

Serienummer: PID:9208-2002-2-125124718505

IP: 109.58.xxx.xxx

2022-03-23 05:30:49 UTC

NEM ID 

Kenn Elmgren

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Aaen & Co

Serienummer: CVR:33241763-RID:1287499626256

IP: 195.41.xxx.xxx

2022-03-28 07:45:49 UTC

NEM ID 

Carsten Østergaard Volden

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2022-04-07 07:29:28 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: HT6XY-O218U-VD18D-NQC6I-4CB33-51B12

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>