

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

ÅRSRAPPORT FOR 1.1.2010 - 31.12.2010

6. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE	Side
Foreningsoplysninger	2
Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors påtegning.....	4-5
Anvendt regnskabspraksis.....	6-9
Resultatopgørelse.....	10
Aktiver.....	11
Passiver.....	12
Noter til årsrapporten.....	13-18
Nøgletal og udvalgte informationer.....	19
Andelskroneberegning.....	20

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningens navn: A/B Plantagen II, Måløv
Østerhøjvej 7 - 17
2750 Ballerup
www.plantagen2.dk

Bestyrelse: Kim Nørgaard
Camilla Nørgaard
Kem Jakobsen
Martin Brandt
Frank Hansen

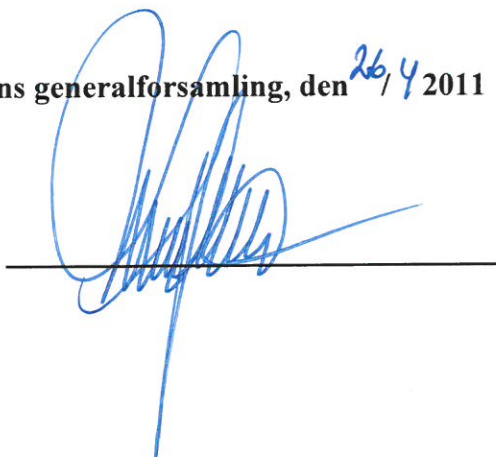
Suppleant: Peter Sandager
Nya Jensen

Administrator: Sjeldani Administration
P.Knudsens Gade 1
2450 København NV

Revision: DataRevision FRR
Pile Allé 29
2000 Frederiksberg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 26/4 2011

Dirigent:



ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Plantagen II, Måløv.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2010 – 31. december 2010.

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 31/3/2011

Administrator

Sjeldani Administration
Kirsten Sjeldan

Ballerup, den 31/3/2011

Bestyrelsen

Kim Nørgaard
Formand

Camilla Nørgaard

Kem Jakobsen

Martin Brandt

Frank Hansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til medlemmerne i A/B Plantagen II, Måløv

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Plantagen II, Måløv for regnskabsåret 1. januar 2010 – 31. december 2010, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på baggrund af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte revisionshandling er afhængig af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for andelsboligforeningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING - fortsat

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2010 – 31. december 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Frederiksberg, den 31/3/2011

DataRevision FRR
Registrerede revisorer

Per Larsen
Registreret revisor FRR

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag:

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Plantagen II, Måløv er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

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

Endvidere er formålet at give oplysning om andelenes værdi, jfr. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven) § 6, stk. 5.

Ændringer i forhold til tidligere år:

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

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

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

Den fulde omkostning til vedligeholdelse, genopretning og renovering er anført i resultatopgørelsen, og tidligere års opsparinger hertil, er opløst via resultatdisponeringen.

Herudover er regnskabspraksis uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

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

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

Skat af årets resultat

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

Forslag til resultatdisponering

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

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

Inventar, driftsmateriel m.v. 5-10 år

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Tilgodehavender

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

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, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, eventuelle ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

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

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

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

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

Finansielle instrumenter i form af indgående aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Renteswappen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom. Værdien af renteswappen indgår i beregningen af andelsværdien.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

BALANCEN

Nøgletal

De i note 17 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18. 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 2010 - 31. DECEMBER 2010

	Note	Realiseret 2010 i kr.	Budget 2010 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2009 i tkr.
Indtægter				
Boligafgift.....	1	3.206.827	3.206	3.174
Opkrævet for fælleslejlighed hos P I.....		4.529	0	8
Opkrævet bidrag til kabel-tv.....		37.800	38	40
Øvrige indtægter.....		3.161	0	0
Indtægter i alt.....		3.252.317	3.244	3.222
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	126.566	125	123
Forbrugsafgifter.....	3	121.604	153	148
Renholdelse.....	4	174.938	155	160
Vedligeholdelse, løbende.....	5	86.617	120	138
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....		0	0	0
Administrationsomkostninger.....	6	62.486	56	84
Øvrige foreningsomkostninger.....	7	91.526	60	0
Afskrivninger af inventar og driftsmateriel.....	15	0	0	0
Omkostninger i alt.....		663.737	668	652
Resultat før finansielle poster.....		2.588.580	2.577	2.570
Finansielle indtægter.....		1.473	0	5
Finansielle omkostninger.....	8	2.282.833	2.305	2.273
Finansielle poster, netto.....		2.281.360	2.305	2.268
Årets resultat.....		307.220	272	302
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligehold. af ejdm."...		42.000	42	42
Overført til "Overført resultat m.v.":				
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....		336.087	250	241
Overført restandel af årets resultat.....		-70.867	-20	19
Disponeret i alt.....		307.220	272	302

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2010

Aktiver	Note	2010 i kr.	2009 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 21 m Måløv by, Måløv..... Dagsværdi iht. valuarvurdering af den 17.2.2011. Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2010 udgør kr. 50.000.000	9	71.000.000	65.588
Fælleslejlighed nr 15 stue lejlighed A.....		0	0
Anlægsaktiver		71.000.000	65.588
Mellemregning igangværende salg.....		6.626	7
Forudbetalte omkostninger.....		0	35
Øvrige tilgodehavender.....		23.946	4
Tilgodehavender		30.572	47
Likvide beholdninger	10	137.703	184
Omsætningsaktiver		168.275	231
Aktiver		71.168.275	65.819

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2010

Passiver	Note	2010 i kr.	2009 i tkr.
Andelsindskud.....		13.117.598	13.118
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		5.412.402	0
Overført resultat m.v.....		212.319	-158
	11	18.742.319	12.960
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		0	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....		256.054	214
Andre reserver.....	12	256.054	214
Egenkapital.....		18.998.373	13.174
Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter.....	13	52.071.124	52.512
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele.....		7.165	10
Øvrig gæld.....	14	91.613	122
Gældsforpligtelser.....	15	52.169.902	52.645
Passiver.....		71.168.275	65.819
Eventualforpligtelser	16		
Nøgletal	17		
Beregning af andelsværdi	18		

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2010

	Note	Realiseret 2010 i kr.	Budget 2010 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2009 i tkr.
Boligafgift	1			
Boligafgift.....		2.861.167	2.861	2.846
Boligafgift, fællesbidrag.....		345.660	345	328
		3.206.827	3.206	3.174
Ejendomsskat og forsikringer	2			
Ejendomsskatter.....		93.289	94	93
Forsikringer.....		33.277	31	29
		126.566	125	123
Forbrugsafgifter	3			
Vandafgift.....		0		
Renovation og container.....		57.492	58	56
Elforbrug fællesarealer.....		64.112	95	92
		121.604	153	148
Renholdelse	4			
Ejendomsservice vedr år 2009.....		-14.325	0	58
Snerydning og saltning.....		119.010	85	49
Grundejerforeningen Østerhøj Syd.....		70.000	70	54
Øvrig renholdelse.....		253	0	0
		174.938	155	160
Vedligeholdelse, løbende	5			
Elektriker.....		8.963		
Maler.....		5.661		3
Låseservice.....		5.670		
Kloakservice.....		3.013		
Elevator, service, telefon og drift.....		59.918	55	50
Gårdanlæg, vejvedligeholdelse, værktøj.....		3.392		11
Diverse materialer.....		0		0
Energimærkning.....		0		31
Teknisk rådgivning, ingeniør - skønstema.....		0		42
Budgetpost.....			65	
		86.617	120	138

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2010

	Note	Realiseret 2010 i kr.	Budget 2010 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2009 i tkr.
Administrationsomkostninger	6			
Administrationshonorar.....		40.567	40	40
Rådgivning.....		6.250	0	28
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		10.800	12	11
Porto og PBS gebyrer m.v.....		4.259	4	4
Kontorartikler m.v.....		610	0	1
		62.486	56	84
Øvrige foreningsomkostninger	7			
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		6.462	0	1
Valuarvurdering.....		17.000	17	16
Tabt ved sag og erstatning.....		0	0	19
Indbetalt af Frydkjær.....		0	0	-85
Telefon og it-udgifter.....		284	0	1
Kabel-tv - grundpakke.....		39.112	38	36
Andel af udgifter for fælleslejlighed.....		28.668	5	11
		91.526	60	0
Finansielle omkostninger	8			
Prioritetsrenter og bidrag.....		1.091.617	2.300	2.158
Betaling vedrørende renteswap.....		1.190.911	-	108
Renteudgifter kassekredit i bank.....		305	5	7
		2.282.833	2.305	2.273

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2010 i kr.	2009 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 21 m Måløv by, Måløv	9		
Kostpris pr. 1.1.2010.....		65.587.598	65.588
Tilgang.....		0	0
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 31.12.2010.....		65.587.598	65.588
Opskrivninger pr. 1.1.2010.....		0	0
Årets opskrivning.....		5.412.402	0
Tilbageført opskrivning.....		0	0
Opskrivninger pr. 31.12.2010.....		5.412.402	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2010.....		71.000.000	65.588

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr 31. december 2010 i henhold til vurdering af 17.2.2011 af Wiborg og Partnere ApS. Den offentlige ejendomsvurdering pr 1.10.2010 udgør kr 50.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 4,0 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen fra 4,0 pct til 4,25 pct alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 4,2 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 0,32 til kr. 1,13.

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

Likvide beholdninger	10		
Kassekredit Nordea Bank, maksimum kr. 400.000		103.541	149
Nordea, fælles lejlighed		32.950	30
Nykredit Bank, betalingskonto for renteswap		-264	3
Kassebeholdning		1.476	2
		137.703	184

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2010 i kr.	2009 i tkr.
Egenkapital	11		
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat
Saldo pr. 1.1.2010.....	13.117.598	0	-157.862
Årets opskrivning af ejendom.....		5.412.402	
Ændring af dagsværdi rentesikring (renteswap).....			104.961
Overført af årets resultat i øvrigt:			
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....			336.087
Overført restandel af årets resultat.....			-70.867
Saldo pr. 31.12.2010.....	13.117.598	5.412.402	212.319
Andre reserver	12		
		Reserve for at imødegå værdiforri- ngelser	Reserve til vedligehold- else af ejendom
Saldo pr. 1.1.2010.....		0	214.054
Årets overførsel til reserve til vedligeholdelse af ejendommen...			42.000
Overført fra "overført resultat".....		0	0
Saldo pr. 31.12.2010.....		0	256.054

NOTER TIL BALANCEN

			Note	2010	2009
				i kr.	i tkr.
Prioritetsgæld:			13		
	Restgæld	Afdrag	Renter	Restgæld	Kursværdi
	1.1.2010			31.12.2010	31.12.2010
1. Nykredit 4,38% med swap/afdrag	11.386.620	336.087	245.253	11.050.533	11.050.533
1. Nykredit Bank, renteswap til 31/12/11	439.168		312.238	298.959	298.959
2. Nykredit 4,38% med swap	13.657.000		292.465	13.657.000	13.657.000
2. Nykredit Bank, renteswap til 31/12/11	537.239		379.168	370.866	370.866
3. Nykredit 3,54% med swap	25.865.000		553.899	25.865.000	25.531.600
3. Nykredit Bank, renteswap til 31/12/12	627.145		499.505	828.766	828.766
	<u>52.512.172</u>	<u>336.087</u>	<u>2.282.528</u>	<u>52.071.124</u>	<u>51.737.724</u>

Følgende kan oplyses om foreningens gæld:

1. Nykredit 4,38% med swap/afdrag

Der betales en fast årlig rente på 4,38% frem til 31/12/2011, hvor aftalen skal genforhandles, der afdrages på lånet, således at det er afviklet den 31/3/2037. Fastrenteperioden er sikret gennem Nykredit Bank A/S med en renteswap, hvorved at renten er låst fast frem til 31/12/2011.

2. Nykredit 4,38% med swap

Der betales en fast årlig rente på 4,38% frem til 31/12/2011, hvor aftalen skal genforhandles, der afdrages ikke på lånet, men der er aftalt afdragsfrihed frem til 31/12/2016. Fastrenteperioden er sikret gennem Nykredit Bank A/S med en renteswap, hvorved at renten er låst fast frem til 31/12/2011.

3. Nykredit 3,54% med swap

Der betales en fast årlig rente på 3,54% frem til 31/12/2012, hvor aftalen skal genforhandles, der afdrages ikke på lånet, men der er aftalt afdragsfrihed frem til 31/3/2013. Fastrenteperioden er sikret gennem Nykredit Bank A/S med en renteswap, hvorved at renten er låst fast frem til 31/12/2012.

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2010 i kr.	2009 i tkr.
Øvrig gæld	14		
Græsrodderne, snerydning.....		37.197	34
OTIS, elevatorer.....		0	9
Elektricitet.....		4.242	5
Vand		11.931	29
Wiborg og Partnere ApS, valuar.....		17.000	0
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		12.000	13
Øvrige gældsposter.....		4.166	20
Vandregnskab, igangværende.....		5.077	12
		91.613	122

Gældsforpligtelser

15

Af de samlede gældsforpligtelser er kr 51.737.616 langfristede gældsforpligtelser.
Den langfristede gæld består af prioritetsgæld samt dagsværdien af renteswap.

Eventualforpligtelser

16

Forsikringssummens størrelse vedrørende bestyrelsesansvar udgør kr. 1.614.000

Hæftelsesforhold:

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter ikke for kassekreditten i banken.

Afgivne garantier:

Administrator oplyser, at der ikke er stillet garanti for andelshaverne

NOTER TIL BALANCEN

Note

Nøgletal

17

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 et fordelingsstal og dels en andel der er ens for alle. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Boligtype	Antal	Areal m²
Andelsboliger.....	35	3.680,00
Fælleslejlighed.....	1	100,00
	36	3.780,00

Beregnete nøgletal for foreningen:

	Kr. pr. m² andel
Offentlig ejendomsvurdering.....	13.587
Valuarvurdering.....	19.293
Ejendommens anskaffelsessum pr m ²	17.823
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	14.131
Foreslået andelsværdi.....	5.184
Reserver uden for andelsværdi.....	70

	Kr./ m²
Boligafgift i gennemsnit pr m ²	871

Omkostninger m.v. i pct

	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger.....	3
Øvrige omkostninger.....	18
Finansielle poster, netto.....	70
Afdrag.....	10
	100
Boligafgift i pct af samlede ejendomsindtægter.....	99