

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

**ÅRSRAPPORT FOR 1.1.2011 - 31.12.2011**

**7. regnskabsår**

| <b>INDHOLDSFORTEGNELSE</b>                              | <b>Side</b> |
|---|-------------|
| Foreningsoplysninger .....                              | 2           |
| Administrator- og bestyrelsespåtegning.....             | 3           |
| Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet..... | 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  
Martin Brandt  
Frank Hansen  
Kim Broman  
Jennifer Johansen

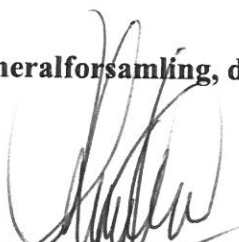
**Suppleant:** Peter Sandager  
Nya Jensen

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

**Revision:** DataRevision  
Pile Allé 29  
2000 Frederiksberg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 14/12 2012

Dirigent:



---

**DATA REVISION**  
 Registrerede revisorer

MEMBER OF  
 DANISH REVISORS  


---

**FSK\***  
 A/B Plantagen II, Måløv

### 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.

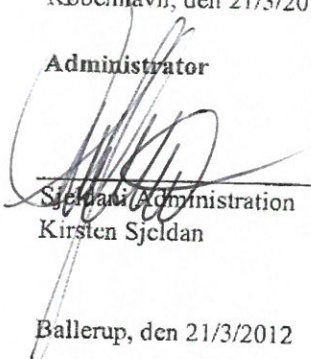
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2011 – 31. december 2011.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

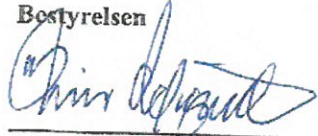
København, den 21/3/2012

**Administrator**

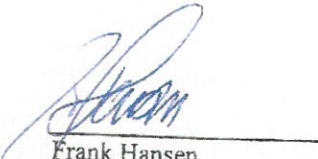
  
 Sjelbøl Administration  
 Kirsten Sjeldan

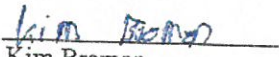
Ballerup, den 21/3/2012


**Bestyrelsen**

  
 Kim Nørgaard  
 Formand

  
 Martin Brandt

  
 Frank Hansen

  
 Kim Broman

  
 Jennifer Johansen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

### Til medlemmerne i A/B Plantagen II, Måløv

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Plantagen II, Måløv for regnskabsåret 1. januar 2011 – 31. december 2011, 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 udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for andelsboligforeningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

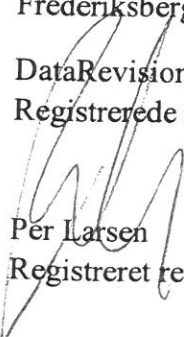
Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2011 – 31. december 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Frederiksberg, den 21/3/2012

DataRevision  
Registrerede revisorer

  
Per Larsen  
Registreret revisor

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Regnskabsgrundlag:

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Plantagen II, Måløv er aflagt i overensstemmelse med 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.

Årsregnskabet er i det væsentligste opstillet på baggrund af "vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger 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.

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.

## 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, 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 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.

**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 2011 - 31. DECEMBER 2011**

|  | Note | Realiseret<br>2011<br>i kr. | Budget<br>2011<br>(ej revideret)<br>i tkr. | Realiseret<br>2010<br>i tkr. |
|--|------|-----------------------------|--|------------------------------|
| <b>Indtægter</b>                                       |      |                             |  |                              |
| Boligafgift.....                                       | 1    | 3.288.750                   | 3.336                                      | 3.207                        |
| Opkrævet for fælleslejlighed hos P I.....              |      | 6.472                       | 0  | 5                            |
| Opkrævet bidrag til kabel-tv.....                      |      | 40.670                      | 42   | 38                           |
| Øvrige indtægter.....                                  |      | 2.003                       | 0  | 3                            |
| <b>Indtægter i alt.....</b>                            |      | <b>3.337.895</b>            | <b>3.378</b>                               | <b>3.252</b>                 |
| <b>Omkostninger</b>                                    |      |                             |  |                              |
| Ejendomsskat og forsikringer.....                      | 2    | 127.021                     | 128  | 127                          |
| Forbrugsafgifter.....                                  | 3    | 131.968                     | 130  | 122                          |
| Renholdelse.....                                       | 4    | 100.250                     | 160  | 175                          |
| Vedligeholdelse, løbende.....                          | 5    | 74.522                      | 125  | 87                           |
| Vedligeholdelse, genopretning og reovering.....        | 6    | 275.000                     | 0  | 0                            |
| Foreningsomkostninger.....                             | 7    | 82.208                      | 80   | 62                           |
| Øvrige foreningsomkostninger.....                      | 8    | 77.248                      | 73   | 92                           |
| <b>Omkostninger i alt.....</b>                         |      | <b>868.217</b>              | <b>695</b>                                 | <b>664</b>                   |
| <b>Resultat før finansielle poster.....</b>            |      | <b>2.469.678</b>            | <b>2.683</b>                               | <b>2.589</b>                 |
| Finansielle indtægter.....                             |      | 1.076                       | 0  | 1                            |
| Finansielle omkostninger.....                          | 9    | 2.334.168                   | 2.300                                      | 2.283                        |
| <b>Finansielle poster, netto.....</b>                  |      | <b>2.333.092</b>            | <b>2.300</b>                               | <b>2.281</b>                 |
| <b>Årets resultat.....</b>                             |      | <b>136.586</b>              | <b>383</b>                                 | <b>307</b>                   |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>                |      |                             |  |                              |
| Overført til "Reserveret til vedligehold. af ejdm."... |      | -214.054                    | 42   | 42                           |
| <b>Overført til "Overført resultat m.v.":</b>          |      |                             |  |                              |
| Betalte afdrag på prioritetsgæld.....                  |      | 327.249                     | 340  | 336                          |
| Overført restandel af årets resultat.....              |      | 23.391                      | 1  | -71                          |
| <b>Disponeret i alt.....</b>                           |      | <b>136.586</b>              | <b>383</b>                                 | <b>307</b>                   |

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2011

| Aktiver  | Note      | 2011<br>i kr.     | 2010<br>i tkr. |
|--|-----------|-------------------|----------------|
| Ejendommen matr.nr. 21 m Måløv by, Måløv.....  | 10        | 70.250.000        | 71.000         |
| Dagsværdi iht. valuarvurdering af den 9.3.2012.<br>Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2010 udgør kr.<br>50.000.000 |           |                   |                |
| <b>Anlægsaktiver.....</b>  |           | <b>70.250.000</b> | <b>71.000</b>  |
| Mellemregning igangværende salg.....   |           | 28.313            | 7              |
| Vandregnskab, igangværende.....  | 15        | 25.682            | 7              |
| Mellemregning med Plantagen I.....   |           | 31.200            | 21             |
| Øvrige tilgodehavender.....  |           | 0                 | 2              |
| <b>Tilgodehavender.....</b>  |           | <b>85.195</b>     | <b>37</b>      |
| <b>Likvide beholdninger.....</b>   | <b>11</b> | <b>188.615</b>    | <b>138</b>     |
| <b>Omsætningsaktiver.....</b>  |           | <b>273.810</b>    | <b>175</b>     |
| <b>Aktiver.....</b>  |           | <b>70.523.810</b> | <b>71.175</b>  |

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2011**

| <b>Passiver</b>   | <b>Note</b> | <b>2011<br/>i kr.</b> | <b>2010<br/>i tkr.</b> |
|---|-------------|-----------------------|------------------------|
| Andelsindskud.....  |             | 13.117.598            | 13.118                 |
| Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....             |             | 4.662.402             | 5.412                  |
| Overført resultat m.v.....                                      |             | -2.490.541            | 212                    |
|   | <b>12</b>   | <b>15.289.459</b>     | <b>18.742</b>          |
| <b>Andre reserver</b>   |             |                       |                        |
| Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom..... |             | 0                     | 0                      |
| Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....               |             | 42.000                | 256                    |
| <b>Andre reserver.....</b>                                      | <b>13</b>   | <b>42.000</b>         | <b>256</b>             |
| <b>Egenkapital.....</b>   |             | <b>15.331.459</b>     | <b>18.998</b>          |
| Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter.....              | <b>14</b>   | 54.797.372            | 52.071                 |
| Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele.....        |             | 345.102               | 19                     |
| Øvrig gæld.....   | <b>16</b>   | 49.877                | 87                     |
| <b>Gældsforpligtelser.....</b>                                  | <b>17</b>   | <b>55.192.351</b>     | <b>52.177</b>          |
| <b>Passiver.....</b>  |             | <b>70.523.810</b>     | <b>71.175</b>          |
| <b>Eventualforpligtelser</b>                                    | <b>18</b>   |                       |                        |
| <b>Nøgletal</b>   | <b>19</b>   |                       |                        |
| <b>Beregning af andelsværdi</b>                                 | <b>20</b>   |                       |                        |

**NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2011**

|   | Note | Realiseret<br>2011<br>i kr. | Budget<br>2011<br>(ej revideret)<br>i tkr. | Realiseret<br>2010<br>i tkr. |
|---|------|-----------------------------|--|------------------------------|
| <b>Boligafgift</b>                          |      |                             |  |                              |
|   | 1    |                             |  |                              |
| Boligafgift.....                            |      | 2.916.875                   | 2.945                                      | 2.861                        |
| Boligafgift, fællesbidrag.....              |      | 371.875                     | 391  | 346                          |
|   |      | <b>3.288.750</b>            | <b>3.336</b>                               | <b>3.207</b>                 |
| <b>Ejendomsskat og forsikringer</b>         |      |                             |  |                              |
|   | 2    |                             |  |                              |
| Ejendomsskatter.....                        |      | 93.679                      | 93   | 93                           |
| Forsikringer.....                           |      | 33.342                      | 35   | 33                           |
|   |      | <b>127.021</b>              | <b>128</b>                                 | <b>127</b>                   |
| <b>Forbrugsafgifter</b>                     |      |                             |  |                              |
|   | 3    |                             |  |                              |
| Renovation og container.....                |      | 58.761                      | 60   | 57                           |
| Elforbrug fællesarealer.....                |      | 73.207                      | 70   | 64                           |
|   |      | <b>131.968</b>              | <b>130</b>                                 | <b>122</b>                   |
| <b>Renholdelse</b>                          |      |                             |  |                              |
|   | 4    |                             |  |                              |
| Ejendomsservice vedr år 2009.....           |      | 0                           | 0  | -14                          |
| Snerydning og saltning.....                 |      | 41.730                      | 100  | 119                          |
| Grundejerforeningen Østerhøj Syd.....       |      | 58.520                      | 60   | 70                           |
| Øvrig renholdelse.....                      |      | 0                           | 0  | 0                            |
|   |      | <b>100.250</b>              | <b>160</b>                                 | <b>175</b>                   |
| <b>Vedligeholdelse, løbende</b>             |      |                             |  |                              |
|   | 5    |                             |  |                              |
| VVS og blikkenslager.....                   |      | 10.410                      |  | 0                            |
| Elektriker.....                             |      | 8.269                       |  | 9                            |
| Maler.....                                  |      | 0                           |  | 6                            |
| Servicekontrakt ventilationsanlæg.....      |      | 5.296                       |  | 0                            |
| Låseservice.....                            |      | 139                         |  | 6                            |
| Kloakservice.....                           |      | 0                           |  | 3                            |
| Elevator, service, telefon og drift.....    |      | 40.007                      | 60   | 60                           |
| Gårdanlæg, vejvedligeholdelse, værktøj..... |      | 10.401                      |  | 3                            |
| Budgetpost.....                             |      |                             | 65   |                              |
|   |      | <b>74.522</b>               | <b>125</b>                                 | <b>87</b>                    |

## NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2011

|  | Note | Realiseret<br>2011<br>i kr. | Budget<br>2011<br>(ej revideret)<br>i tkr. | Realiseret<br>2010<br>i tkr. |
|--|------|-----------------------------|--|------------------------------|
| <b>Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b> |      |                             |  |                              |
| Maling af vinduer.....                             | 6    | 275.000                     | 0  | 0                            |
|  |      | <b>275.000</b>              | <b>0</b>                                   | <b>0</b>                     |
| <b>Foreningsomkostninger</b>                       |      |                             |  |                              |
| Administrationshonorar.....                        | 7    | 52.100                      | 53   | 41                           |
| Advokat/rådgivning.....                            |      | 11.438                      | 5  | 6                            |
| Revision og regnskabsmæssig assistance.....        |      | 12.000                      | 12   | 11                           |
| Porto og PBS gebyrer m.v.....                      |      | 4.847                       | 6  | 4                            |
| Kontorartikler m.v.....                            |      | 1.823                       | 4  | 1                            |
|  |      | <b>82.208</b>               | <b>80</b>                                  | <b>62</b>                    |
| <b>Øvrige foreningsomkostninger</b>                |      |                             |  |                              |
| Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....    | 8    | 2.873                       | 4  | 6                            |
| Valuarvurdering.....                               |      | 16.250                      | 17   | 17                           |
| Kabel-tv - grundpakke.....                         |      | 50.844                      | 42   | 39                           |
| Andel af udgifter for fælleslejlighed.....         |      | 7.281                       | 10   | 29                           |
|  |      | <b>77.248</b>               | <b>73</b>                                  | <b>92</b>                    |
| <b>Finansielle omkostninger</b>                    |      |                             |  |                              |
| Prioritetsrenter og bidrag.....                    | 9    | 1.190.445                   | 2.300                                      | 1.092                        |
| Betaling vedrørende renteswap (fastrentesikring).. |      | 1.143.308                   | -  | 1.191                        |
| Renteudgifter kassekredit i bank.....              |      | 415                         | 0  | 0                            |
|  |      | <b>2.334.168</b>            | <b>2.300</b>                               | <b>2.283</b>                 |

## NOTER TIL BALANCEN

|  | Note      | 2011<br>i kr.     | 2010<br>i tkr. |
|--|-----------|-------------------|----------------|
| <b>Ejendommen matr.nr. 21 m Måløv by, Måløv</b>  | <b>10</b> |                   |                |
| Kostpris pr. 1.1.2011.....                       |           | 65.587.598        | 65.588         |
| Tilgang.....                                     |           | 0                 | 0              |
| Afgang.....                                      |           | 0                 | 0              |
| Kostpris pr. 31.12.2011.....                     |           | 65.587.598        | 65.588         |
| Opskrivninger pr. 1.1.2011.....                  |           | 5.412.402         | 0              |
| Årets opskrivning.....                           |           | 0                 | 5.412          |
| Tilbageført opskrivning.....                     |           | -750.000          | 0              |
| <b>Opskrivninger pr. 31.12.2011.....</b>         |           | <b>4.662.402</b>  | <b>5.412</b>   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2011.....</b> |           | <b>70.250.000</b> | <b>71.000</b>  |

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr 31. december 2011 i henhold til vurdering af 9.3.2012 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 2,9 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 2,9 pct til 3,1 pct alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 5,7 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 0,43 til kr. 0,76.

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

### Likvide beholdninger

|   | 11 |                |            |
|---|----|----------------|------------|
| Kassekredit Nordea Bank, maksimum kr. 400.000 |    | 185.863        | 104        |
| Nordea, fælles lejlighed                      |    | 0              | 33         |
| Nykredit Bank, betalingskonto for renteswap   |    | -176           | 0          |
| Kassebeholdning inkl fælleskasse              |    | 2.928          | 1          |
|   |    | <b>188.615</b> | <b>138</b> |

## NOTER TIL BALANCEN

### Note

#### Egenkapital

12

|  | Andels-<br>indskud | Reserve for<br>opskrivning<br>af ejendom | Overført<br>resultat |
|--|--------------------|--|----------------------|
| Saldo pr. 1.1.2011.....                            | 13.117.598         | 5.412.402                                | 212.316              |
| Årets opskrivning af ejendom.....                  |                    | -750.000                                 |                      |
| Ændring af dagsværdi rentesikring (renteswap)..... |                    |  | -3.053.497           |
| Overført til andre reserver.....                   |                    |  | 0                    |
| <b>Overført af årets resultat i øvrigt:</b>        |                    |  |                      |
| Betalte afdrag på prioritetsgæld.....              |                    |  | 327.249              |
| Overført restandel af årets resultat.....          |                    |  | 23.391               |
| <b>Saldo pr. 31.12.2011.....</b>                   | <b>13.117.598</b>  | <b>4.662.402</b>                         | <b>-2.490.541</b>    |

#### Andre reserver

13

|   | Reserve for<br>at imødegå<br>værdiforri-<br>ngelser | Reserve til<br>vedligehold-<br>else af<br>ejendom |
|---|---|---|
| Saldo pr. 1.1.2011.....   | 0   | 256.054   |
| Årets overførsel til reserve til vedligeholdelse af ejendommen... |   | -214.054  |
| Overført fra "overført resultat".....                             | 0   | 0   |
| <b>Saldo pr. 31.12.2011.....</b>                                  | <b>0</b>  | <b>42.000</b>                                     |

## NOTER TIL BALANCEN

### Note

#### Prioritetsgæld:

14

|  | Restgæld<br>1.1.2011 | Afdrag  | Renter    | Restgæld<br>31.12.2011 | Kursværdi<br>31.12.2011 |
|--|----------------------|---------|-----------|------------------------|-------------------------|
| 1. Nykredit 3,3% med swap/afdrag         | 11.050.533           | 327.249 | 275.439   | 10.723.284             | 10.744.731              |
| 1. Nykredit Bank, renteswap til 31/12/15 | 298.959              |         | 296.719   | 809.767                | 809.767                 |
| 2. Nykredit 3,3% med swap                | 13.657.000           |         | 337.027   | 13.657.000             | 13.687.314              |
| 2. Nykredit Bank, renteswap til 31/12/15 | 370.866              |         | 368.062   | 1.031.333              | 1.031.333               |
| 3. Nykredit 3,54% med swap               | 25.865.000           |         | 577.979   | 25.865.000             | 25.567.552              |
| 3. Nykredit Bank, renteswap til 31/12/12 | 828.766              |         | 478.527   | 605.432                | 605.432                 |
| 4. Nykredit Bank, renteswap til 31/12/17 |                      |         |           | 2.105.556              | 2.105.556               |
|  | 52.071.124           | 327.249 | 2.333.753 | 54.797.372             | 54.551.685              |

Følgende kan oplyses om foreningens gæld:

#### 1. Nykredit 3,3% med swap/afdrag

Lånet er omlagt pr 1/1/2012, hvor der betales en fast årlig rente på 3,3% frem til 31/12/2015, 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 31/12/2015.

#### 2. Nykredit 3,3% med swap

Lånet er omlagt pr 1/1/2012, hvor der betales en fast årlig rente på 3,3% frem til 31/12/2015, 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.

#### 4. Nykredit Bank, renteswap til 31/12/17

Fastrenteperioden for lån nr 3 der udløber pr 31/12/2012 er blevet forlænget til 31/12/2017 mod at der fra den 1/1/2013 og frem til 31/12/2017 betales en fast årlig rente på 3,69% frem til 31/12/2012.

## NOTER TIL BALANCEN

|   | Note      | 2011<br>i kr.  | 2010<br>i tkr. |
|---|-----------|----------------|----------------|
| <b>Vandregnskab</b>                                       | <b>15</b> |                |                |
| Indbetalt a conto.....                                    |           | 105.600        | 106            |
| Afholdte omkostninger til vand.....                       |           | 131.282        | 112            |
|   |           | <b>-25.682</b> | <b>-7</b>      |
| <br>  |           |                |                |
| <b>Øvrig gæld</b>   | <b>16</b> |                |                |
| Malerfirmaet NGC ApS, tilbageholdt 5%.....                |           | 13.750         | 0              |
| Græsrodderne, snerydning.....                             |           | 0              | 37             |
| Nordsjællands landskabsservice.....                       |           | 4.250          | 0              |
| Elektricitet.....   |           | 2.689          | 4              |
| Vand .....  |           | 0              | 12             |
| Wiborg og Partnere ApS, valuar.....                       |           | 17.000         | 17             |
| DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance..... |           | 12.000         | 12             |
| Øvrige gældsposter.....                                   |           | 188            | 4              |
|   |           | <b>49.877</b>  | <b>87</b>      |

### Gældsforpligtelser

17

Af de samlede gældsforpligtelser er kr 54.445.630 langfristede gældsforpligtelser.  
Den langfristede gæld består af prioritetsgæld samt dagsværdien af renteswap.

### Eventualforpligtelser

18

Forsikringssummens størrelse vedrørende bestyrelsesansvar udgør kr. 1.899.415

#### Hæftelsesforhold:

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter ikke for kassekreditten i banken eller 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 et fordelingsstal og dels en andel der er ens for alle. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

| Boligtype            | Antal     | Areal m <sup>2</sup> |
|----------------------|-----------|----------------------|
| Andelsboliger.....   | 35        | 3.680,00             |
| Fælleslejlighed..... | 1         | 100,00               |
|                      | <b>36</b> | <b>3.780,00</b>      |

#### Beregnete nøgletal for foreningen:

**Kr. pr. m<sup>2</sup>  
andel**

|  |        |
|--|--------|
| Offentlig ejendomsvurdering.....                     | 13.587 |
| Valuarvurdering.....                                 | 19.090 |
| Ejendommens anskaffelsessum pr m <sup>2</sup> .....  | 17.823 |
| Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver..... | 14.924 |
| Foreslået andelsværdi.....                           | 4.222  |
| Reserver uden for andelsværdi.....                   | 11     |

**Kr./ m<sup>2</sup>**

|  |     |
|--|-----|
| Boligafgift i gennemsnit pr m <sup>2</sup> ..... | 894 |
|--|-----|

#### Omkostninger m.v. i pct

**I pct.**

|   |            |
|---|------------|
| Vedligeholdelsesomkostninger.....                   | 10         |
| Øvrige omkostninger.....                            | 15         |
| Finansielle poster, netto.....                      | 66         |
| Afdrag.....   | 9          |
|   | <b>100</b> |
| Boligafgift i pct af samlede ejendomsindtægter..... | <b>99</b>  |

**NOTER TIL BALANCEN**

|  | Note        | 2011<br>i kr.     | 2010<br>i tkr. |
|--|-------------|-------------------|----------------|
| <b>Beregning af andelsværdi</b>  | <b>20</b>   |                   |                |
| Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (valuarvurdering), samt vedtægternes § 14: |             |                   |                |
| Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver  |             | 15.289.459        |                |
| Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:  |             |                   |                |
| Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi   | 54.797.372  |                   |                |
| Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi   | -54.551.685 | 245.687           |                |
|  |             | <u>15.535.146</u> |                |
| <b>Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31.12.2011</b>  |             |                   |                |
|  |             | <u>15.535.146</u> |                |
| <b>Andelsværdi pr. indskudt andelskrone</b>  |             | 13.117.598        | <b>1,18</b>    |
| Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 26.4.2011)  |             |                   | 1,45           |

**Fordeling af andelsværdien på typer af andele:**

| Type                              | Antal<br>andele | Indskud           |                        | Værdi<br>pr. andel | Værdi<br>i alt    |
|-----------------------------------|-----------------|-------------------|------------------------|--------------------|-------------------|
|                                   |                 | pr.<br>andelstype | Indskud i<br>alt (kr.) |                    |                   |
| Lejlighed 100, stuen              | 5               | 351.520           | 1.757.600              | 416.304            | 2.081.522         |
| Lejlighed 100, 1. sal             | 6               | 351.520           | 2.109.120              | 416.304            | 2.497.827         |
| Lejlighed 100, 2. sal - inkl. lof | 6               | 358.480           | 2.150.880              | 424.547            | 2.547.283         |
| Lejlighed 110, stuen              | 6               | 392.124           | 2.352.744              | 464.392            | 2.786.350         |
| Lejlighed 110, 1. sal             | 6               | 392.124           | 2.352.744              | 464.392            | 2.786.350         |
| Lejlighed 110, 2. sal - inkl. lof | 6               | 399.085           | 2.394.510              | 472.636            | 2.835.814         |
|                                   | <b>35</b>       |                   | <b>13.117.598</b>      |                    | <b>15.535.146</b> |

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