

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

ÅRSRAPPORT FOR 1.1.2012 - 31.12.2012

8. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE	Side
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
Peter Sandager
Betina Hjorth
Kim Broman
Jennifer Johansen

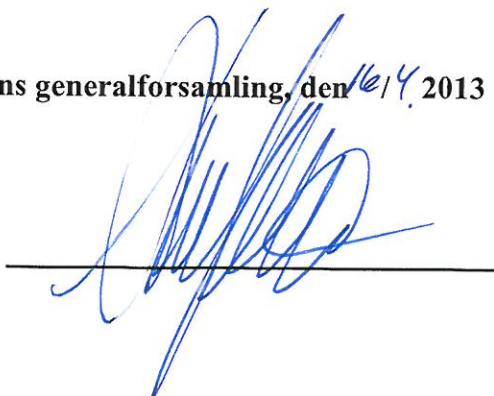
Suppleant: Martin Brandt
Thomas Kristiansen

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

Revision: DataRevision
Pile Allé 29
2000 Frederiksberg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 10/4. 2013

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.

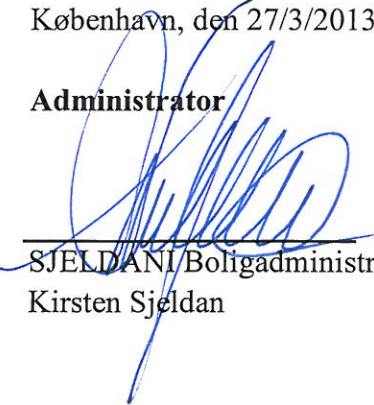
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 – 31. december 2012.

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 27/3/2013

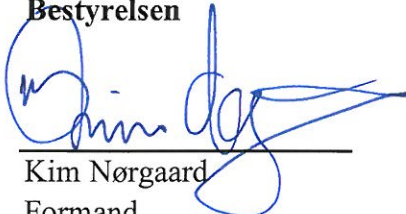
Administrator




SJEILDANI Boligadministration
Kirsten Sjeldan

Ballerup, den 27/3/2013


Bestyrelsen



Kim Nørgaard
Formand




Peter Sandager



Betina Hjorth



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 2012 – 31. december 2012, 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 2012 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 – 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Frederiksberg, den 27/3/2013

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 nominal 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 nominal 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 nominal 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 2012 - 31. DECEMBER 2012

	Note	Realiseret 2012 i kr.	Budget 2012 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2011 i tkr.
Indtægter				
Boligafgift.....	1	3.663.599	3.664	3.289
Opkrævet for fælleslejlighed hos P I.....		3.867	0	6
Opkrævet bidrag til kabel-tv.....		48.720	42	41
Øvrige indtægter.....		4.417	0	2
Indtægter i alt.....		3.720.603	3.706	3.338
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	123.784	128	127
Forbrugsafgifter.....	3	149.337	132	132
Renholdelse.....	4	76.534	140	100
Vedligeholdelse, løbende.....	5	53.623	125	75
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	6	0	0	275
Foreningsomkostninger.....	7	72.779	78	82
Øvrige foreningsomkostninger.....	8	82.716	86	77
Omkostninger i alt.....		558.773	689	868
Resultat før finansielle poster.....		3.161.830	3.017	2.470
Finansielle indtægter.....		268	0	1
Finansielle omkostninger.....	9	2.049.243	2.408	2.334
Finansielle poster, netto.....		2.048.975	2.408	2.333
Årets resultat.....		1.112.855	609	137
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligehold. af ejdm."...		42.000	42	-214
Overført til "Overført resultat m.v.":				
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....		361.165	350	327
Overført restandel af årets resultat.....		709.690	217	23
Disponeret i alt.....		1.112.855	609	137

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2012

Aktiver	Note	2012 i kr.	2011 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 21 m Måløv by, Måløv.....	10	70.500.000	70.250
Dagsværdi iht. valuarvurdering af den 20.3.2013. Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2012 udgør kr. 50.000.000			
Anlægsaktiver.....		70.500.000	70.250
Tilgodehavende boligafgift.....		64.261	0
Mellemregning igangværende salg.....		0	28
Forudbetalte omkostninger.....		443	0
Vandregnskab, igangværende.....	15	11.829	26
Mellemregning med Plantagen I.....		6.322	31
Tilgodehavender.....		82.855	85
Likvide beholdninger.....	11	1.095.829	189
Omsætningsaktiver.....		1.178.684	274
Aktiver.....		71.678.684	70.524

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2012

Passiver	Note	2012 i kr.	2011 i tkr.
Andelsindskud.....		13.117.598	13.118
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		4.912.402	4.662
Overført resultat m.v.....		-2.092.311	-2.491
	12	15.937.689	15.289
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		0	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....		84.000	42
Andre reserver.....	13	84.000	42
Egenkapital.....		16.021.689	15.331
Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter.....	14	55.108.832	54.797
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele.....		505.386	345
Øvrig gæld.....	16	42.777	50
Gældsforpligtelser.....	17	55.656.995	55.192
Passiver.....		71.678.684	70.524
Eventualforpligtelser	18		
Nøgletal	19		
Beregning af andelsværdi	20		

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2012

	Note	Realiseret 2012 i kr.	Budget 2012 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2011 i tkr.
Boligafgift	1			
Boligafgift.....		3.272.999	3.273	2.917
Boligafgift, fællesbidrag.....		390.600	391	372
		3.663.599	3.664	3.289
Ejendomsskat og forsikringer	2			
Ejendomsskatter.....		93.289	93	94
Forsikringer.....		30.495	35	33
		123.784	128	127
Forbrugsafgifter	3			
Vand, ej fordelt tidligere år.....		23.539	0	0
Renovation og container.....		56.596	57	59
Elforbrug fællesarealer.....		69.202	75	73
		149.337	132	132
Renholdelse	4			
Snerydning og saltning.....		27.534	90	42
Grundejerforeningen Østerhøj Syd.....		49.000	50	59
		76.534	140	100
Vedligeholdelse, løbende	5			
VVS og blikkenslager.....		0		10
Elektriker.....		3.132		8
Maler.....		372		0
Servicekontrakt ventilationsanlæg.....		5.365		5
Låseservice og skilte.....		10.750		0
Elevator, service, telefon og drift.....		24.415	60	40
Gårdanlæg, vejvedligeholdelse, værktøj.....		9.589		10
Budgetpost.....			65	
		53.623	125	75

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2012

	Note	Realiseret 2012 i kr.	Budget 2012 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2011 i tkr.
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6			
Maling af vinduer.....		0	0	275
		0	0	275
Foreningsomkostninger	7			
Administrationshonorar.....		50.000	50	50
Advokat/rådgivning.....		0	5	11
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		12.000	12	12
Porto og PBS gebyrer m.v.....		5.282	5	5
Kontorartikler m.v.....		5.497	6	4
		72.779	78	82
Øvrige foreningsomkostninger	8			
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		5.636	4	3
Valuarvurdering.....		16.338	17	16
Kabel-tv - grundpakke.....		55.277	55	51
Andel af udgifter for fælleslejlighed.....		5.465	10	7
		82.716	86	77
Finansielle omkostninger	9			
Prioritetsrenter og bidrag.....		876.759	2.408	1.190
Betaling vedrørende renteswap (fastrentesikring)..		1.172.484	-	1.143
		2.049.243	2.408	2.334

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2012 i kr.	2011 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 21 m Måløv by, Måløv	10		
Kostpris pr. 1.1.2012.....		65.587.598	65.588
Tilgang.....		0	0
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 31.12.2012.....		65.587.598	65.588
Opskrivninger pr. 1.1.2012.....		4.662.402	5.412
Årets opskrivning.....		250.000	0
Tilbageført opskrivning.....		0	-750
Opskrivninger pr. 31.12.2012.....		4.912.402	4.662
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2012.....		70.500.000	70.250

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr 31. december 2012 i henhold til vurdering af 20.3.2013 af Wiborg og Partnere ApS. Den offentlige ejendomsvurdering pr 1.10.2012 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. 0,79.

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		1.094.232	186
Nykredit Bank, betalingskonto for renteswap		28	0
Kassebeholdning inkl fælleskasse		1.569	3
		1.095.829	189

NOTER TIL BALANCEN

	Note		
Egenkapital	12		
		Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom
			Overført resultat
Saldo pr. 1.1.2012.....	13.117.598	4.662.402	-2.490.541
Årets opskrivning af ejendom.....		250.000	
Ændring af dagsværdi rentesikring (renteswap).....			-672.625
Overført af årets resultat i øvrigt:			
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....			361.165
Overført restandel af årets resultat.....			709.690
Saldo pr. 31.12.2012.....	13.117.598	4.912.402	-2.092.311
Andre reserver	13		
		Reserve for at imødegå værdiforrin gelsler	Reserve til vedligehold- else af ejendom
Saldo pr. 1.1.2012.....		0	42.000
Årets overførsel til reserve til vedligeholdelse af ejendommen....			42.000
Overført fra "overført resultat".....		0	0
Saldo pr. 31.12.2012.....		0	84.000

NOTER TIL BALANCEN

Note

Prioritetsgæld:

14

	Restgæld 1.1.2012	Afdrag	Renter	Restgæld 31.12.2012	Kursværdi 31.12.2012
1. Nykredit 3,3% med swap/afdrag	10.723.284	361.165	204.299	10.362.119	10.365.435
1. Nykredit Bank, renteswap til 31/12/15	809.767		237.410	847.349	847.349
2. Nykredit 3,3% med swap	13.657.000		253.214	13.657.000	13.661.370
2. Nykredit Bank, renteswap til 31/12/15	1.031.333		302.370	1.079.199	1.079.199
3. Nykredit 3,54% med swap	25.865.000		419.246	25.865.000	25.826.203
3. Nykredit Bank, renteswap til 31/12/12	605.432		632.704	0	0
4. Nykredit Bank, renteswap til 31/12/17	2.105.556		0	3.298.165	3.298.165
	54.797.372	361.165	2.049.243	55.108.832	55.077.721

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 31/12/2036. 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

Renteswappen er omlagt til lån nr 4

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

Renteswappen er etableret i juli 2011 med start den 1/1/2013, hvor der betales en fast årlig rente på 3,69% frem til 31/12/2017, hvor aftalen skal genforhandles, der afdrages ikke på lånet, men der er aftalt afdragsfrihed frem til 31/12/2017. Fastrenteperioden er sikret gennem Nykredit Bank A/S med en renteswap, hvorved at renten er låst fast frem til 31/12/2017.

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2012 i kr.	2011 i tkr.
Vandregnskab	15		
Indbetalt a conto.....		109.050	106
Afholdte omkostninger til vand.....		120.879	131
		-11.829	-26
Øvrig gæld	16		
Malerfirmaet NGC ApS, tilbageholdt 5%.....		0	14
Nordsjællands landskabsservice.....		13.356	4
Elektricitet.....		0	3
Wiborg og Partnere ApS, valuar.....		17.000	17
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		12.000	12
Øvrige gældsposter.....		421	0
		42.777	50

Gældsforpligtelser

17

Af de samlede gældsforpligtelser er kr 54.757.090 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

Nykredit Bank har den 31/1/2013 oplyst, at banken har besluttet at frafalde retten til at kræve indbetaling til sikkerhed for de renteswapaftaler, der er indgået med andelsboligforeningen.

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 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.....	19.158
Ejendommens anskaffelsessum pr m ²	17.823
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	14.804
Foreslået andelsværdi.....	4.339
Reserver uden for andelsværdi.....	23

Kr./ m²

Boligafgift i gennemsnit pr m ²	996
--	-----

Omkostninger m.v. i pct

I pct.

Vedligeholdelsesomkostninger.....	2
Øvrige omkostninger.....	17
Finansielle poster, netto.....	69
Afdrag.....	12
	100
Boligafgift i pct af samlede ejendomsindtægter.....	98

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2012 i kr.	2011 i tkr.		
Beregning af andelsværdi	20				
Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (valuarvurdering), samt vedtægternes § 14:					
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		15.937.689			
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:					
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	55.108.832				
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi	-55.077.721	31.111			
		<u>15.968.800</u>			
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31.12.2012					
		<u>15.968.800</u>			
Andelsværdi pr. indskudt andelskrone		13.117.598	1,22		
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 11.4.2012)			1,18		
Fordeling af andelsværdien på typer af andele:					
Type	Antal andele	Indskud pr. andelstype	Indskud i alt (kr.)	Værdi pr. andel	Værdi i alt
Lejlighed 100, stuen	5	351.520	1.757.600	427.925	2.139.627
Lejlighed 100, 1. sal	6	351.520	2.109.120	427.925	2.567.552
Lejlighed 100, 2. sal - inkl. loft	6	358.480	2.150.880	436.398	2.618.389
Lejlighed 110, stuen	6	392.124	2.352.744	477.355	2.864.129
Lejlighed 110, 1. sal	6	392.124	2.352.744	477.355	2.864.129
Lejlighed 110, 2. sal - inkl. loft	6	399.085	2.394.510	485.829	2.914.974
	35		13.117.598		15.968.800

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