

**A/B Plantagen II, Måløv  
Østerhøjvej 7 - 17  
2750 Ballerup**

**ÅRSRAPPORT FOR 1.1.2007 - 31.12.2007**

**3. regnskabsår**

**CVR. Nr.: 29 48 56 58**

<b>INDHOLDSFORTEGNELSE</b>	<b>Side</b>
Foreningsoplysninger .....	2
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors påtegning.....	4
Anvendt regnskabspraksis.....	5
Resultatopgørelse.....	6
Aktiver.....	7
Passiver.....	8
Noter til årsrapporten og andelskroneberegning.....	9-12

# DATA REVISION FRR

Registrerede revisorer

A/B Plantagen II, Måløv

## FORENINGSOPLYSNINGER

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

<b>Bestyrelse:</b>	Søren Tillgaard	Formand
	Tim Mikkelsen	Næstformand
	Lisa Lund	Bestyrelsesmedlem
	Manja Molbæk	Bestyrelsesmedlem
	Camilla Nørgaard	Bestyrelsesmedlem

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

**Revision:** DataRevision FRR  
Pile Allé 29  
2000 Frederiksberg  
Tlf. 38 19 91 00  
Email: revisor@datarevision.dk

**Kreditforening:** Nykredit A/S  
Otto Mønstedts Plads 11  
1780 København V

**Bank:** Nordea  
Vesterbrogade 8  
0900 København C

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og administrator har dags dato aflagt årsrapporten for 2007 for A/B Plantagen II, Måløv

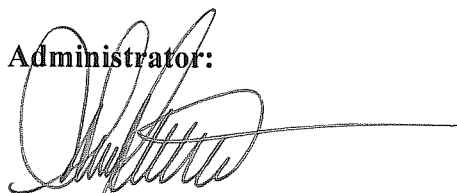
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven med visse tilpasninger og foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsrapporten giver, efter vor opfattelse, et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.


Ballerup, den 12/3/2008

**Administrator:**



Sjeldani Adinistration

**Bestyrelse:**



Søren Tillgaard  
Formand



Tim Mikkelsen



Lisa Lund



Manja Molbæk



Camilla Nørgaard

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

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

Vi har revideret årsrapporten for A/B Plantagen II, Måløv for regnskabsåret 1. januar 2007 – 31. december 2007, omfattende ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger. Revisionen har ikke omfattet de i årsrapporten indeholdte budgettal.

### Bestyrelsens ansvar for årsrapporten

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge en årsrapport, 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

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten på grundlag af vor revision. Vi har udført vor 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 årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for andelsboligforeningens udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, 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 effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2007 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2007 – 31. december 2007 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger.

Frederiksberg, den 12/3/2008

DataRevision FRR  
Registrerede revisorer

Per Larsen  
Registreret revisor-FRR

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Regnskabsgrundlag:**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med god regnskabsskik og efter samme regnskabspraksis som året før.

De væsentligste anvendte regnskabs- og vurderingsprincipper er i øvrigt:

### **Periodisering**

Regnskabsposter er periodiserede, således at årsrapporten indeholder omkostninger og indtægter vedrørende regnskabsperioden uanset betalingstidspunkt.

### **Boligafgift**

Der er i årsrapporten medtaget den for perioden opgjorte teoretiske boligafgift.

Ikke indbetalt boligafgift og leje, samt forudbetalt boligafgift er medtaget i årsrapporten som henholdsvis tilgodehavende og forudbetalt boligafgift.

### **Skat**

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

### **Ejendom incl. anlæg m.v.**

Ejendommen er optaget til anskaffelsesværdi med tillæg af værdien af foretagne forbedringer.

Der afskrives ikke på ejendommen, da det antages at ejendommen ikke er udsat for en løbende værdiforringelse.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender medtages i årsrapporten efter en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Prioritetsgæld og øvrig gæld**

Gælden indgår med det nominelle beløb og den fulde restgæld er anført som langfristet gæld.

### **Andelskroneopgørelse**

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med §5 stk. 2 i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" samt foreningens vedtægter.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR 2007 - 31. DECEMBER 2007

	Note	Regnskab 2007 i kr.	Budget 2007 i tkr.	Regnskab 2006 i tkr.
<b>Indtægter</b>				
Andelsboligafgift.....		2.795.946	2.796	2.539
Fællesbidrag.....		294.000	294	294
Kabling af ejendom.....		31.500	32	32
Venteliste mv.....		200	0	0
<b>Indtægter.....</b>		<b>3.121.646</b>	<b>3.122</b>	<b>2.865</b>
<b>Udgifter</b>				
Prioritetsrenter.....	8	2.318.357	2.315	1.959
Ejendomsskat.....		97.674	98	90
Renovation, container mv.....		50.362	51	52
Bygningsforsikring.....		26.734	27	27
Renholdelse, græsslåning og snerydning.....		102.900	150	118
Grundejerforeningen Østerhøj Syd.....		40.740	41	41
Elektricitet.....		92.894	70	70
Antenneregnskab.....	4	-10.415	0	-12
Drift og service elevatorer.....	3	17.244	15	5
Reparationer og vedligeholdelse.....	1	17.746	63	42
Henlæggelse til vedligeholdelse/omlægning.....	7	42.000	42	57
Drift af fælleslejlighed.....	5	-2.209	35	4
Revision, administration og foreningens drift.....	2	84.617	79	146
Vand, vanding af foreningens anlæg.....		0	8	7
<b>Udgifter.....</b>		<b>2.878.644</b>	<b>2.994</b>	<b>2.606</b>
<b>Primært driftsresultat.....</b>		<b>243.002</b>	<b>128</b>	<b>259</b>
<b>Finansieringsposter:</b>				
Bankrenteindtægt, netto.....		3.661	-1	0
<b>Årets resultat.....</b>		<b>246.663</b>	<b>127</b>	<b>259</b>
Årets resultat foreslås fordelt således:				
Årets resultat .....		246.663	127	259
- Afdrag på prioritetsgæld.....		197.982	202	462
<b>Overført til tabs- og vindingskonto.....</b>		<b>48.681</b>	<b>-75</b>	<b>-203</b>

# DATA REVISION FRR

Registrerede revisorer

A/B Plantagen II, Måløv

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2007

AKTIVER	Note	2007 i kr.	2006 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 21 m Måløv by, Måløv..... (Ejendomsværdi pr 1/10/06 kr. 50.000.000 )	6	65.587.598	65.588
Fælleslejlighed nr 15 stue lejlighed A.....		0	0
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>65.587.598</b>	<b>65.588</b>
Tilgodehavende boligafgift.....		20.565	0
Forudbetalte omkostninger.....		19.141	19
Tilgodehavende sælger.....		0	36
Kassebeholdning, udlagt.....		-737	-1
Foreningskonto/fælleslejligheden konto i Nordea.....		21.540	16
Nykredit omprioriteringskonti.....		32.433	34
Kassekredit Nordea, maksimum kr. 400.000.....		1.573.120	0
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.666.062</b>	<b>104</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>67.253.660</b>	<b>65.692</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2007

PASSIVER =	Note	2007 i kr.	2006 i tkr.
Andelskapital.....		13.117.598	13.118
Tabs- og vindingskonto:			
Saldo pr. 1.1.2007.....	593.370		334
+ Årets overførsel.....	48.681		-203
+ Årets afdrag på prioritetsgæld.....	197.982	840.033	462
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>9</b>	<b>13.957.631</b>	<b>13.711</b>
Henlagt til fremtidig modernisering/omlægning.....	7	130.054	88
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>130.054</b>	<b>88</b>
Prioritetsgæld.....	8	51.255.018	51.453
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>51.255.018</b>	<b>51.453</b>
Kassekredit Nordea, maksimum kr. 400.000.....		0	305
Skyldige omkostninger.....		119.402	57
Forudbetalt boligafgift og afregninger ved salg.....		1.743.299	7
Mellemregning med Plantagen I, fælleslejlighed.....	5	12.651	7
Afsluttet vandregnskab.....		27.780	0
<u>Vandregnskab 2008</u>			
A/c vandindbetalinger.....	7.825		64
- afholdte vandudgifter.....	0	7.825	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.910.957</b>	<b>439</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>53.165.975</b>	<b>51.892</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>67.253.660</b>	<b>65.692</b>
<b>Eventualforpligtelser.....</b>			

Foreningen har indgået en aftale om swap-forretning med Nykredit Bank for lån med en nominal restgæld på kr 25.796.000, der udløber den 30/12/2012 og for lån med en nominal restgæld på kr 25.657.000, der udløber den 30/12/2011

Forsikringssummens størrelse vedrørende bestyrelsesansvar udgør kr. 1.614.000

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	Note	2007 i kr.	2006 i tkr.
<b>Reparationer og vedligeholdelse:</b>	<b>1</b>		
Maler.....		16.534	0
Låseservice.....		116	0
Gårdanlæg, vejvedligeholdelse, værktøj.....		1.096	0
Teknisk rådgivning, ingeniør ved 1-års gennemgang.....		0	33
Græsplæner.....		0	6
Småanskaffelser og diverse.....		0	3
		<b>17.746</b>	<b>42</b>
<b>Revisor, administration, kontorhold m.m.:</b>	<b>2</b>		
Revisionshonorar.....		12.000	12
Administrationshonorar.....		45.000	40
Advokat ved refusionsopgørelse.....		0	6
Rådgivning.....		7.463	0
Handelsvurdering af ejendom.....		12.500	18
Kontorartikler, porto m.v.....		-1	3
Domæne.....		154	1
Generalforsamling og møder m.v. ....		1.244	6
Kurstab ved låneomlægning ( nye lån ).....		0	23
Kurtage ved låneomlægning ( nye lån ).....		0	26
Tinglysningsafgifter og gebyrer ved låneomlægning.....		1.900	6
Ændring af fordelingsnøgle i lejlighed for år 2005.....		0	1
Øvrig administrationsomkostninger.....		357	0
Bankgebyrer og PBS.....		4.103	6
Andre indtægter.....		-103	0
		<b>84.617</b>	<b>146</b>
<b>Drift og service elevatorer:</b>	<b>3</b>		
Elevatortelefoner.....		6.120	5
Service elevatorer.....		11.124	0
		<b>17.244</b>	<b>5</b>
<b>Antenneregnskab:</b>	<b>4</b>		
Opkrævet hos andelshavere, TDC Kabel-TV grundpakke.....		-45.360	-45
Betalt til Kabel TV - grundpakke.....		34.945	33
		<b>-10.415</b>	<b>-12</b>

# DATA REVISION FRR

Registrerede revisorer

A/B Plantagen II, Måløv

	Note	2007 i kr.	2006 i tkr.
<b>Drift af fælleslejlighed</b>	<b>5</b>		
Fællesudgifter, jfr nedenstående.....		13.616	15
Inventar og småanskaffelser.....		1.990	3
Rengøring.....		883	1
Antenneregnskab.....		0	1
Vand.....		4.161	1
Elektricitet.....		1.438	9
A conto varme.....		2.492	4
Renteindtægter Nordea konto 5907 821 570.....		-248	0
Lejeindtægter.....		-7.800	-6
<b>I alt.....</b>		<b>16.532</b>	<b>29</b>
<b>Fordeles med:</b>			
AB Plantagen I - 31%.....		5.125	9
AB Plantagen II - 69%.....		11.407	20
		<b>16.532</b>	<b>29</b>
<b>Andel af fællesudgifter:</b>			
Samlede driftsudgifter jfr side 5.....		2.878.644	2.606
Herfra udgifter, der ikke vedrører driften af fælleslejligheden			
Prioritetsrenter.....		-2.318.357	-1.959
Henlæggelse til vedligeholdelse/omlægning.....		-42.000	-57
Grundejerforeningen Østerhøj Syd.....		-40.740	-41
Antenneregnskab.....		10.415	12
Drift af fælleslejlighed.....		2.209	-4
		<b>490.171</b>	<b>557</b>
Heraf udgør fælleslejligheden 1 / 36.....		13.616	15
<b>Plantagen II' andel:</b>			
Fordelte udgifter.....		11.407	20
Andel af fællesudgifter.....		-13.616	-15
		<b>-2.209</b>	<b>4</b>
<b>Mellemregning med Plantagen I:</b>			
Saldo pr. 1.1.2007.....		7.109	0
A conto indbetalt.....		10.667	16
AB Plantagen I - 31%.....		-5.125	-9
		<b>12.651</b>	<b>7</b>

# DATA REVISION FRR

Registrerede revisorer

A/B Plantagen II, Måløv

	Note	2007 i kr.	2006 i tkr.
<b>Ejendommen:</b>	<b>6</b>		
Saldo pr. 1.1.2007.....		65.587.598	65.588
Saldo pr. 31.12.2007.....		<b>65.587.598</b>	<b>65.588</b>
<b>Henlagt til fremtidig modernisering/omlægning:</b>	<b>7</b>		
Saldo pr. 1.1.2007		88.054	31
Hensat året 2007.....		42.000	57
		130.054	88
Anvendt i året 2007.....		0	0
Saldo pr. 31.12.2007.....		<b>130.054</b>	<b>88</b>

## Prioritetsgæld:

8

	Restgæld 1.1.2007	Afdrag	Renter	Restgæld 31.12.2007	Kursværdi 31.12.2007
Nykredit F5 afdragsfrit til 2012	12.898.000	0	567.819	12.898.000	12.898.000
Nykredit F5 afdragsfrit til 2012	12.898.000	0	525.967	12.898.000	12.898.000
Nykredit F1/Cibor 6 , nom 13.657.000	13.657.000	0	641.244	13.657.000	13.657.000
Nykredit F1/Cibor 6 , nom 12.000.000	12.000.000	197.982	560.782	11.802.018	11.802.018
Nykredit, renteswap			22.545		-1.610.267
	<u>51.453.000</u>	<u>197.982</u>	<u>2.318.357</u>	<u>51.255.018</u>	<u>49.644.751</u>

F5 Lånene i Nykredit er omlagt den 2/1/2008

Note

**Egenkapital ("andelenes værdi"):**

9

I henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5 skal vi oplyse at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 13.957.631

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (bogført værdi).
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.
3. Kontantejendomsværdien (20. alm. vurdering).

Ejendommen er vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Wiborg + Partnere til en kontant handelspris på kr. 77.000.000 pr 31.12.2007

Bogført egenkapital pr. 31. december 2007.....		13.957.631
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	77.000.000	
- Bogført værdi for ejendommen.....	<u>65.587.598</u>	11.412.402
Bogført værdi prioritetsgæld.....	51.255.018	
Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>49.644.751</u>	1.610.267
Hensat til konsolidering og vedligeholdelse i øvrigt.....		<u>0</u>
Foreningens formue pr. 31. december 2007.....		<b>26.980.300</b>

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{26.980.300 \times \text{andelsindskud}}{13.117.598}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 2,06

	Oprindeligt		Godkendt	
	Antal	indskud	pr 31.12.06	Pr 31.12.07
Lejlighed 100, stuen	5	351.520	755.768	723.007
Lejlighed 100, 1. sal	6	351.520	755.768	723.007
Lejlighed 100, 2. sal - inkl. loft	6	358.480	770.732	737.322
Lejlighed 110, stuen	6	392.124	843.067	806.521
Lejlighed 110, 1. sal	6	392.124	843.067	806.521
Lejlighed 110, 2. sal - inkl. loft	6	399.085	858.033	820.839

35

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