

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

ÅRSRAPPORT FOR 1.1.2008 - 31.12.2008

4. regnskabsår

CVR. Nr.: 29 48 56 58

INDHOLDSFORTEGNELSE	Side
Foreningsoplysninger	2
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors påtegning.....	4
Anvendt regnskabspraksis.....	5-6
Resultatopgørelse.....	7
Aktiver.....	8
Passiver.....	9
Noter til årsrapporten og andelskroneberegning.....	10-13

FORENINGSOPLYSNINGER

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

Bestyrelse:	Kim Nørgaard	Formand
	Dennis Johansen	Næstformand
	Laila Sørensen	Kasserer
	Lisa Lund	Bestyrelsesmedlem
	Peter Sandager	Bestyrelsesmedlem

Administrator: Sjeldani Adinistration
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 2008 for A/B Plantagen II, Måløv

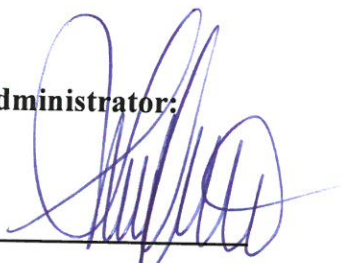
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven med visse tilpasninger og foreningens vedtægter.

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.

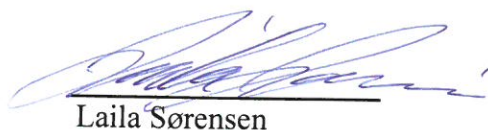
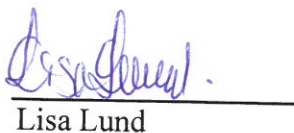
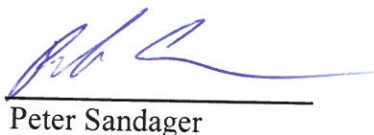
Ballerup, den 30/3/2009

Administrator:



Sjeldani Adinistration

Bestyrelse:


Kim Nørgaard
Formand
Dennis Johansen
Laila Sørensen
Lisa Lund
Peter Sandager

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 2008 – 31. december 2008, 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 2008 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2008 – 31. december 2008 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger.

Frederiksberg, den 30/3/2009

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:

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden års-rapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Indtægter

Der er i årsrapporten medtaget den for regnskabsperioden opgjorte teoretiske boligafgift og leje. Ikke indbetalt boligafgift og leje samt forudmodtaget boligafgift og leje er medtaget i årsrapporten som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift og leje.

Udgifter

Udgifter omfatter foreningens omkostninger til drift af foreningen, herunder prioritetsrenter, ejendomsskatter og afgifter, reparation og vedligeholdelse, administrationsudgifter samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Ikke betalte udgifter samt betalte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansieringsposter

Finansielle indtægter og udgifter indeholder renteindtægter og -udgifter, som ikke vedrører foreningens almindelige prioritetsgæld. Finansielle indtægter og udgifter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Ekstraordinære poster mv

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære og budgetterede drift. Årets skat, som består af årets aktuelle skat og udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Som følge af foreningens karakter samt formålet med udarbejdelsen af årsrapporten til brug for værdiansættelsen af andelskronen foretages der ikke afskrivning på ejendommen, bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet løbetid.

Det er i øvrigt bestyrelsens hensigt at foretage en systematisk og løbende vedligeholdelse af ejendommen, der sikrer en høj vedligeholdelsesstandard, hvorfor ejendommen derfor ikke antages at være udsat for løbende værdiforringelse.

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstid

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til fremtidig vedligeholdelse og modernisering af foreningens ejendom i overensstemmelse med vedtagne beslutninger herom.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

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 2008 - 31. DECEMBER 2008

	Note	Regnskab 2008 i kr.	Budget 2008 i tkr.	Regnskab 2007 i tkr.
Indtægter				
Andelsboligafgift.....		2.879.883	2.880	2.796
Fællesbidrag.....		294.000	294	294
Kabling af ejendom, ophørt 31/12/2007.....		0	0	32
Venteliste mv.....		0	0	0
Indtægter.....		3.173.883	3.174	3.122
Udgifter				
Prioritetsrenter.....	8	2.221.217	2.240	2.318
Ejendomsskat.....		93.289	94	98
Renovation, container mv.....		54.666	55	50
Bygningsforsikring.....		28.523	28	27
Renholdelse, græsslåning og snerydning.....		89.592	150	103
Grundejerforeningen Østerhøj Syd.....		40.740	41	41
Elektricitet.....		96.255	85	93
Antenneregnskab.....	4	-9.973	-10	-10
Drift og service elevatorer.....	3	41.935	18	17
Reparationer og vedligeholdelse.....	1	13.200	65	18
Henlæggelse til vedligeholdelse/omlægning.....	7	42.000	42	42
Drift af fælleslejlighed.....	5	2.706	30	-2
Revision, administration og foreningens drift.....	2	121.595	78	85
Vand, vanding af foreningens anlæg.....		0	8	0
Udgifter.....		2.835.745	2.923	2.879
Primært driftsresultat.....		338.138	251	243
Finansieringsposter:				
Bankrenteindtægt, netto.....		7.218	-5	4
Årets resultat.....		345.356	246	247
Årets resultat foreslås fordelt således:				
Årets resultat		345.356	246	247
- Afdrag på prioritetsgæld.....		174.539	180	198
Overført til egenkapital.....		170.817	66	49

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2008

AKTIVER	Note	2008 i kr.	2007 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 21 m Måløv by, Måløv..... (Ejendomsværdi pr 1/10/08 kr. 50.000.000)	6	65.587.598	65.588
Fælleslejlighed nr 15 stue lejlighed A.....		0	0
ANLÆGSAKTIVER.....		65.587.598	65.588
Tilgodehavende boligafgift.....		70.728	21
Forudbetalte omkostninger.....		53.550	19
Øvrige tilgodehavender.....		21.748	0
Kassebeholdning, udlagt.....		-737	-1
Kassebeholdning, fælleslejligheden.....		614	0
Foreningskonto/fælleslejligheden konto i Nordea.....		25.432	22
Nykredit omprioriteringskonti.....		677.246	32
Kassekredit Nordea, maksimum kr. 400.000.....		0	1.573
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		848.581	1.666
AKTIVER.....		66.436.179	67.254

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2008

PASSIVER	Note	2008 i kr.	2007 i tkr.
Andelskapital.....		13.117.598	13.118
Overført resultat:			
Saldo pr. 1.1.2008.....		840.032	593
+ Årets overførsel.....		170.817	49
+ Årets afdrag på prioritetsgæld.....		<u>174.539</u>	198
EGENKAPITAL.....	9	14.302.986	13.958
Henlagt til fremtidig modernisering/omlægning.....	7	172.054	130
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		172.054	130
Prioritetsgæld.....	8	51.149.479	51.255
Langfristede gældsforpligtelser.....		51.149.479	51.255
Kassekredit Nordea, maksimum kr. 400.000.....		662.491	0
Skyldige omkostninger.....		70.834	119
Forudbetalt boligafgift og afregninger ved salg.....		3.000	1.743
Mellemregning med Plantagen I, fælleslejlighed.....	5	4.709	13
Igangværende vandregnskab.....		70.626	36
Kortfristede gældsforpligtelser.....		811.660	1.911
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		51.961.139	53.166
PASSIVER.....		66.436.179	67.254
Eventualforpligtelser.....			

Forsikringssummens størrelse vedrørende bestyrelsesansvar udgør kr. 1.614.000

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	Note	2008 i kr.	2007 i tkr.
Reparationer og vedligeholdelse:			
	1		
Maler.....		1.346	17
Låseservice.....		0	0
Gårdanlæg, vejvedligeholdelse, værktøj.....		11.764	1
Småanskaffelser og diverse.....		90	0
		13.200	18
Revisor, administration, kontorhold m.m.:			
	2		
Revisionshonorar.....		12.000	12
Administrationshonorar.....		37.800	45
Rådgivning.....		25.000	7
Handelsvurdering af ejendom.....		17.850	13
Domæne.....		254	0
Generalforsamling og møder m.v.		2.988	1
Tinglysningsafgifter og gebyrer ved låneomlægning.....		35.292	2
Øvrig administrationsomkostninger.....		129	0
Bankgebyrer og PBS.....		4.544	4
Andre indtægter/udgifter vedr tidl år.....		-14.262	0
		121.595	85
Drift og service elevatorer:			
	3		
Elevatortelefoner.....		5.215	6
Service elevatorer.....		36.720	11
		41.935	17
Antenneregnskab:			
	4		
Opkrævet hos andelshavere, TDC Kabel-TV grundpakke.....		-45.360	-45
Betalt til Kabel TV - grundpakke.....		35.387	35
		-9.973	-10

	Note	2008 i kr.	2007 i tkr.
Drift af fælleslejlighed	5		
Fællesudgifter, jfr nedenstående.....		14.974	14
Inventar og småanskaffelser.....		2.624	2
Rengøring.....		8.552	1
Vand.....		278	4
Elektricitet.....		1.867	1
A conto varme.....		5.263	2
Renteindtægter Nordea konto 5907 821 570.....		-392	0
Lejeindtægter.....		-7.543	-8
I alt.....		25.623	17
Fordeles med:			
AB Plantagen I - 31%.....		7.943	5
AB Plantagen II - 69%.....		17.680	11
		25.623	17
Andel af fællesudgifter:			
Samlede driftsudgifter jfr side 5.....		2.835.745	2.879
Herfra udgifter, der ikke vedrører driften af fælleslejligheden			
Prioritetsrenter.....		-2.221.217	-2.318
Henlæggelse til vedligeholdelse/omlægning.....		-42.000	-42
Grundejerforeningen Østerhøj Syd.....		-40.740	-41
Antenneregnskab.....		9.973	10
Drift af fælleslejlighed.....		-2.706	2
		539.055	490
Heraf udgør fælleslejligheden 1 / 36.....		14.974	14
Plantagen II' andel:			
Fordelte udgifter.....		17.680	11
Andel af fællesudgifter.....		-14.974	-14
		2.706	-2
Mellemregning med Plantagen I:			
Saldo pr. 1.1.2008.....		12.652	7
A conto indbetalt.....		0	11
AB Plantagen I - 31%.....		-7.943	-5
		4.709	13

	Note	2008 i kr.	2007 i tkr.
Ejendommen:			
Saldo pr. 1.1.2008.....	6	65.587.598	65.588
Saldo pr. 31.12.2008.....		65.587.598	65.588
Henlagt til fremtidig modernisering/omlægning:	7		
Saldo pr. 1.1.2008		130.054	88
Hensat året 2007.....		42.000	42
Anvendt i året 2007.....		172.054	130
Saldo pr. 31.12.2008.....		172.054	130

Prioritetsgæld:

8

	Restgæld 1.1.2008	Afdrag	Renter	Restgæld 31.12.2008	Kursværdi 31.12.2008
Nykredit F5 afdragsfrit til 2012	12.898.000		-5.095	0	0
Nykredit F5 afdragsfrit til 2012	12.898.000		0	0	0
Nykredit F1/Cibor 6 , nom 12.000.000	11.802.018	174.539	671.382	11.627.479	11.627.479
Nykredit F1/Cibor 6 , nom 13.657.000	13.657.000		779.442	13.657.000	13.657.000
Nykredit F5 afdragsfrit til 2012			1.467.866	25.865.000	25.399.430
Nykredit, renteswaps			-692.378		491.437
	51.255.018	174.539	2.221.217	51.149.479	51.175.346

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. 14.302.986

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. Kontant ejendomsværdi

Ejendommen er vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Wiborg + Partnere til en kontant handelspris på kr. 71.425.000 pr 31.12.2008

Bogført egenkapital pr. 31. december 2008.....		14.302.986
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	71.425.000	
- Bogført værdi for ejendommen.....	<u>65.587.598</u>	5.837.402
Bogført værdi prioritetsgæld.....	51.149.479	
Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>51.175.346</u>	-25.867
Hensat til konsolidering og vedligeholdelse i øvrigt.....		<u>0</u>
Foreningens formue pr. 31. december 2008.....		20.114.521

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:

$$\frac{20.114.521 \times \text{andelsindskud}}{13.117.598}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 1,53

		Oprindeligt	Godkendt	
	Antal	indskud	pr 31.12.07	Pr 31.12.08
Lejlighed 100, stuen	5	351.520	723.007	539.021
Lejlighed 100, 1. sal	6	351.520	723.007	539.021
Lejlighed 100, 2. sal - inkl. loft	6	358.480	737.322	549.693
Lejlighed 110, stuen	6	392.124	806.521	601.283
Lejlighed 110, 1. sal	6	392.124	806.521	601.283
Lejlighed 110, 2. sal - inkl. loft	6	399.085	820.839	611.957
	35			

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