

**Andelsboligforeningen Plantagen II, Måløv
Østerhøjvej 7 - 17
2750 Ballerup**

Andelsboligforeningen er stiftet den 21. august 2003

ÅRSRAPPORT FOR 1.1.2006 - 31.12.2006

2. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

Foreningsoplysninger	2
Ledelsepåtegning.....	3
Den uafhængige revisors påtegning.....	4
Anvendt regnskabspraksis.....	5
Resultatopgørelse.....	6
Aktiver.....	7
Passiver.....	8
Noter til årsrapporten og andelskroneberegning.....	9-12

FORENINGSOPLYSNINGER

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

Bestyrelse:	Kim Foss Hansen	Formand
	John Klint Petersen	Næstformand
	Martin Brandt	Sekretær
	Tine Weidemann Gunnar	Bestyrelsesmedlem
	Søren Tillgaard	Bestyrelsesmedlem
	Joachim Valdemar Foged	Bestyrelsesmedlem

Suppleanter: Tim Mikkelsen
Jimmy Raun

Administrator: Boligexperten Administration A/S
Vesterbrogade 24
1620 København V

Fra 1/1/2007:
Sjeldani Administration
P.Knuudsens gade 1
2450 København SV

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 2006 for Andelsboligforeningen Plantagen II, Måløv

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med lovgivningen 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 25/4/2007

Administrator:



Boligexperten Administration A/S

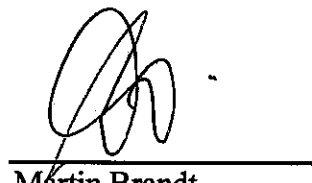
Bestyrelse:



Kim Foss Hansen
Formand



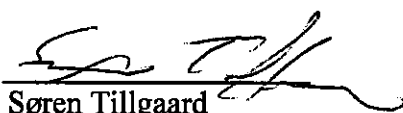
John Klint Petersen



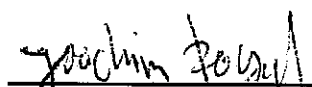
Martin Brandt



Tine Weidemann Gunnar



Søren Tillgaard



Joachim Valdemar Foged

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Plantagen II, Måløv

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Plantagen II, Måløv for regnskabsåret 1. januar 2006 – 31. december 2006, 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 2006 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2006 – 31. december 2006 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger.

Frederiksberg, den 25/4/2007

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 2006 - 31. DECEMBER 2006

	Note	Regnskab 2006 (12. mdr.) i kr.	Budget 2006 (12. mdr.) i tkr.	Regnskab 2005 (9. mdr.) i tkr.
Indtægter				
Andelsboligafgift.....		2.539.428	2.496	1.872
Fællesbidrag.....		294.000	294	221
Kabling af ejendom.....		31.500	32	24
Venteliste mv.....		400	0	3
Indtægter.....		2.865.328	2.821	2.119
Udgifter				
Prioritetsrenter.....	8	1.959.197	1.908	1.390
Ejendomsskat.....		90.415	90	71
Renovation, container mv.....		51.806	52	48
Bygningsforsikring.....		26.530	26	19
Renholdelse, græsslåning og snerydning.....		117.899	110	30
Grundejerforeningen Østerhøj Syd.....		40.740	0	0
Elektricitet.....		69.684	10	7
Antenneregnskab.....	4	-12.098	0	0
Drift og service elevatorer.....	3	4.781	15	3
Reparationer og vedligeholdelse.....	1	42.046	63	108
Henlæggelse til vedligeholdelse/omlægning.....	7	57.210		31
Drift af fælleslejlighed.....	5	4.324	35	19
Revision, administration og foreningens drift.....	2	146.361	60	57
Vand, vanding af foreningens anlæg.....		7.238	3	0
Udgifter.....		2.606.133	2.371	1.784
Primært driftsresultat.....		259.195	450	334
Finansieringsposter:				
Bankrenteudgifter, netto.....		-251	-10	0
Årets resultat.....		258.944	440	334
Årets resultat foreslås fordelt således:				
Årets resultat		258.944	440	334
- Afdrag på prioritetsgæld.....		461.799	514	369
Overført til tabs- og vindingskonto.....		-202.855	-74	-35

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2006

AKTIVER	Note	2006 i kr.	2005 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
ANLÆGSAKTIVER.....		65.587.598	65.588
Tilgodehavende boligafgift.....		0	0
Forudbetalte omkostninger.....		19.141	19
Mellemregning med Plantagen I, fælleslejlighed.....		0	9
Tilgodehavende sælger.....		36.000	0
Øvrige tilgodehavender.....		0	432
Kassebeholdning, udlagt.....		-737	0
Nykredit omprioriteringskonti.....		33.598	0
Foreningskonto/fælleslejligheden konto i Nordea.....		15.914	2
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		103.916	462
AKTIVER.....		65.691.514	66.049

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2006

PASSIVER	Note	2006 i kr.	2005 i tkr.
Andelskapital.....		13.117.598	13.118
Tabs- og vindingskonto:			
Saldo pr. 1.1.2006.....		334.426	0
+ Årets overførsel.....		-202.855	-34
+ Årets afdrag på prioritetsgæld.....		<u>461.799</u>	369
EGENKAPITAL.....	9	13.710.968	13.452
Henlagt til fremtidig modernisering/omlægning.....	7	88.054	31
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		88.054	31
Prioritetsgæld.....	8	51.453.000	51.826
Langfristede gældsforpligtelser.....		51.453.000	51.826
Kassekredit Nordea, maksimum kr. 400.000.....		304.637	649
Skyldige omkostninger.....		57.015	22
Forudbetalt boligafgift og afregninger ved salg.....		6.506	7
Mellemregning med Plantagen I, fælleslejlighed.....	5	7.109	0
Afsluttet vandregnskab.....		0	47
<u>Vandregnskab 2006/07</u>			
A/c vandindbetalinger.....		64.225	60
- afholdte vandudgifter.....		<u>0</u>	-45
Kortfristede gældsforpligtelser.....		439.492	740
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		51.892.492	52.566
PASSIVER.....		65.691.514	66.049
Eventualforpligtelser.....			

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

Foreningen har ikke afgivet garantier ved andelshavers køb af andelsbolig.

Forsikringssummens størrelse vedrørende bestyrelsesansvar udgør kr. 1.614.000

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	Note	2006 (12. mdr.) i kr.	2005 (9. mdr.) i tkr.
Reparationer og vedligeholdelse:	1		
Antenneanlæg.....		0	92
Køb af containere.....		0	6
Havemøbler.....		0	2
Cykelstativer.....		0	4
Indkøb af husnumre.....		0	2
Byggetilladelse legeplads.....		0	0
Teknisk rådgivning, ingeniør ved 1-års gennemgang.....		32.838	0
Gyngestativ, sandkasse mv.....		0	0
Græsplæner.....		6.405	0
Småanskaffelser og diverse.....		2.803	3
		42.046	108
Revisor, administration, kontorhold m.m.:	2		
Revisionshonorar.....		12.000	12
Administrationshonorar.....		39.732	35
Advokat ved refusionsopgørelse.....		5.625	0
Handelsvurdering af ejendom.....		18.300	0
Kontorartikler, porto m.v.....		2.680	2
Domæne.....		861	1
Generalforsamling og møder m.v.		5.593	0
Kurstab ved låneomlægning (nye lån).....		23.348	0
Kurtage ved låneomlægning (nye lån).....		25.634	0
Tinglysningsafgifter og gebyrer ved låneomlægning.....		5.895	0
Ændring af fordelingsnøgle i lejlighed for år 2005.....		617	0
Bankgebyrer og PBS.....		6.076	7
		146.361	57
Drift og service elevatorer:	3		
Elevatortelefoner.....		4.781	3
Service elevatorer.....		0	0
		4.781	3
Antenneregnskab:	4		
Opkrævet hos andelshavere, TDC Kabel-TV grundpakke.....		-45.360	-34
Betalt til Kabel TV - grundpakke.....		33.262	34
		-12.098	0

	Note	2006 (12. mdr.) i kr.	2005 (9. mdr.) i tkr.
Drift af fælleslejlighed	5		
Fællesudgifter, jfr nedenstående.....		15.466	0
Inventar og småanskaffelser.....		3.323	16
Rengøring.....		656	0
Antenneregnskab.....		950	0
Vand.....		1.078	0
Elektricitet.....		9.088	9
A conto varme.....		3.715	5
Renteudgifter Nordea konto 5907 821 570.....		5	0
Lejeindtægter.....		-5.600	-2
I alt.....		28.681	28
Fordeles med:			
AB Plantagen I - 31%.....		8.891	9
AB Plantagen II - 69%.....		19.790	19
		28.681	28
Andel af fællesudgifter:			
Samlede driftsudgifter jfr side 5.....		2.606.133	
Herfra udgifter, der ikke vedrører driften af fælleslejligheden			
Prioritetsrenter.....		-1.959.197	
Henlæggelse til vedligeholdelse/omlægning.....		-57.210	
Grundejerforeningen Østerhøj Syd.....		-40.740	
Antenneregnskab.....		12.098	
Drift af fælleslejlighed.....		-4.324	
		556.760	
Heraf udgør fælleslejligheden 1 / 36.....		15.466	
Plantagen II´andel:			
Fordelte udgifter.....		19.790	
Andel af fællesudgifter.....		-15.466	
		4.324	
Mellemregning med Plantagen I:			
A conto indbetalt.....		16.000	0
AB Plantagen I - 31%.....		-8.891	-9
		7.109	-9

DATA REVISION FRR

Registrerede revisorer

Andelsboligforeningen Plantagen II, Måløv

	Note	2006 i kr.	2005 i tkr.
Ejendommen:	6		
Saldo pr. 1.1.2006.....		65.587.598	0
Anskaffelsessum for grunden.....		0	11.990
Totalentreprise.....		0	52.500
Indexregulering.....		0	1.098
Saldo pr. 31.12.2006.....		65.587.598	65.588

	7		
Henlagt til fremtidig modernisering/omlægning:			
Saldo pr. 1.1.2006		30.844	0
Hensat året 2006.....		57.210	31
		88.054	31
Anvendt i året 2006.....		0	0
Saldo pr. 31.12.2006.....		88.054	31

Prioritetsgæld:

8

	Restgæld 1.1.2006	Afdrag	Renter	Restgæld 31.12.2006	Kursværdi 31.12.2006
Nykredit F5 afdragsfrit til 2012	12.898.000	0	565.836	12.898.000	12.877.063
Nykredit F5 afdragsfrit til 2012	12.898.000	0	524.133	12.898.000	12.910.437
Nykredit F1	12.513.233	227.396	417.843	0	0
Nykredit F1	12.655.587	219.464	422.616	0	0
Nykredit F1	861.505	14.939	28.769	0	0
Nykredit F1/Cibor 6, nom 13.657.000				13.657.000	13.657.000
Nykredit F1/Cibor 6, nom 12.000.000				12.000.000	12.000.000
	51.826.325	461.799	1.959.197	51.453.000	51.444.500

Lånene i Nykredit er omlagt den 2/1/2007 og lån stort kr 13.657.000 er afdragsfrit til 2017

DATA REVISION FRR

Registrerede revisorer

Andelsboligforeningen Plantagen II, Måløv

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. 13.710.968

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. 80.870.000 pr 31.12.2006

Bogført egenkapital pr. 31. december 2006.....		13.710.968
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	80.870.000	
- Bogført værdi for ejendommen.....	<u>65.587.598</u>	15.282.402
Bogført værdi prioritetsgæld.....	51.453.000	
Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>51.444.500</u>	8.500
Hensat til konsolidering og vedligeholdelse i øvrigt.....		<u>-800.000</u>
Foreningens formue pr. 31. december 2006.....		28.201.870

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:

$$\frac{28.201.870 \times \text{andelsindskud}}{13.117.598}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 2,15

	Oprindeligt		Andel	
	Antal	indskud	pr 31.12.05	Pr 31.12.06
Lejlighed 100, stuen	5	351.520	548.089	755.742
Lejlighed 100, 1. sal	6	351.520	548.089	755.742
Lejlighed 100, 2. sal - inkl. loft	6	358.480	558.941	770.706
Lejlighed 110, stuen	6	392.124	611.398	843.038
Lejlighed 110, 1. sal	6	392.124	611.398	843.038
Lejlighed 110, 2. sal - inkl. loft	6	399.085	622.252	858.003

35

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