

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

**ÅRSRAPPORT FOR 1.1.2009 - 31.12.2009**

**5. regnskabsår**

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

<b>INDHOLDSFORTEGNELSE</b>	<b>Side</b>
Foreningsoplysninger .....	2
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors påtegning.....	4
Anvendt regnskabspraksis.....	5-7
Resultatopgørelse.....	8
Aktiver.....	9
Passiver.....	10
Noter til årsrapporten og andelskroneberegning.....	11-14

## FORENINGSOPLYSNINGER

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

<b>Bestyrelse:</b>	Kim Nørgaard	Formand
	Dennis Johansen	Næstformand
	Laila Sørensen	Kasserer
	Camilla Nørgaard	Bestyrelsesmedlem
	Kem Jakobsen	Bestyrelsesmedlem

**Suppleanter:** Peter Sandager  
Lisa Lund

**Administrator:** Sjeldani Administration  
P.Knuudsens 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 2009 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.

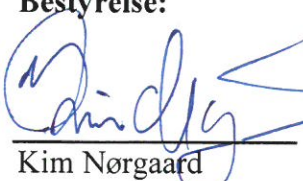
Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 30/3/2010

**Administrator:**

  
Sjeldani Administration

**Bestyrelse:**

  
Kim Nørgaard  
Formand

  
Dennis Johansen

  
Laila Sørensen

  
Camilla Nørgaard

  
Kim Jakobsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

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

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Plantagen II, Måløv for regnskabsåret 1. januar 2009 – 31. december 2009, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger. Revisionen har ikke omfattet de i årsregnskabet indeholdte budgettal.

### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, 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 et årsregnskab, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for andelsboligforeningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, 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 årsregnskabet. 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 årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2009 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2009 – 31. december 2009 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger.

Frederiksberg, den 30/3/2010

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.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis:

Anvendt regnskabspraksis er på baggrund af et notat fra september 2009 fra Erhvervs- og Selskabsstyrelsen ændret ved måling af afledte finansielle instrumenter (renteswap) til dagsværdi. Bortset herfra er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

### **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.

## **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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

### **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.

### **Afledte finansielle instrumenter (renteswap)**

Renteswaps indregnes ved etableringen i balancen til kostpris og efterfølgende måles til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af renteswaps indgår i langfristede gældsforpligtelser, idet de kan henføres til foreningens prioritetsgæld.

Årets ændringer i dagsværdien af ovenstående renteswaps, indregnes direkte på egenkapitalen.

### **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 2009 - 31. DECEMBER 2009

	Note	Regnskab 2009 i kr.	Budget 2009 i tkr.	Regnskab 2008 i tkr.
<b>Indtægter</b>				
Andelsboligafgift.....		2.845.628	2.880	2.880
Fællesbidrag.....		328.440	294	294
<b>Indtægter.....</b>		<b>3.174.068</b>	<b>3.174</b>	<b>3.174</b>
<b>Udgifter</b>				
Prioritetsrenter.....	8	2.265.858	2.300	2.221
Ejendomsskat.....		93.289	94	93
Renovation, container mv.....		56.333	57	55
Bygningsforsikring.....		29.352	30	29
Renholdelse, græsslåning og snerydning.....		106.395	100	90
Grundejerforeningen Østerhøj Syd.....		53.550	41	41
Elektricitet.....		91.686	102	96
Antenneregnskab.....	4	-3.466	-8	-10
Drift og service elevatorer.....	3	49.822	44	42
Reparationer og vedligeholdelse.....	1	87.818	65	13
Henlæggelse til vedligeholdelse/omlægning.....	7	42.000	42	42
Drift af fælleslejlighed.....	5	2.615	20	3
Revision, administration og foreningens drift.....	2	36.325	79	122
Vand, vanding af foreningens anlæg.....		0	8	0
<b>Udgifter.....</b>		<b>2.911.577</b>	<b>2.973</b>	<b>2.836</b>
<b>Primært driftsresultat.....</b>		<b>262.491</b>	<b>201</b>	<b>338</b>
<b>Finansieringsposter:</b>				
Bankrenteindtægt, netto.....		-2.189	-5	7
<b>Årets resultat.....</b>		<b>260.302</b>	<b>196</b>	<b>345</b>
Årets resultat foreslås fordelt således:				
Årets resultat .....		260.302	196	345
- Afdrag på prioritetsgæld.....		240.859	188	175
<b>Overført til egenkapital.....</b>		<b>19.443</b>	<b>8</b>	<b>171</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2009**

<b>AKTIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2009 i kr.</b>	<b>2008 i tkr.</b>
Ejendommen matr.nr. 21 m Måløv by, Måløv..... (Ejendomsværdi pr 1/10/08 kr. 50.000.000 )	<b>6</b>	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.....		7.478	71
Forudbetalte omkostninger.....		35.000	54
Mellemregning med Plantagen I, fælleslejlighed.....	<b>5</b>	4.398	0
Øvrige tilgodehavender.....		0	22
Kassebeholdning, udlagt.....		1.888	-1
Kassebeholdning, fælleslejligheden.....		0	1
Foreningskonto/fælleslejligheden konto i Nordea.....		29.977	25
Nykredit, konto for renteswap.....		3.303	677
Kassekredit Nordea, maksimum kr. 400.000.....		148.980	0
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>231.024</b>	<b>849</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>65.818.622</b>	<b>66.436</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2009**

PASSIVER	Note	2009 i kr.	2008 i tkr.
Andelskapital.....		13.117.598	13.118
Overført resultat:			
Saldo pr. 1.1.2009.....		1.185.388	840
+ Årets overførsel.....		19.443	171
- Værdiregulering af renteswap.....		-1.603.552	0
+ Årets afdrag på prioritetsgæld.....		240.859	175
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>9</b>	<b>12.959.736</b>	<b>14.303</b>
Henlagt til fremtidig modernisering/omlægning.....	7	214.054	172
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>214.054</b>	<b>172</b>
Prioritetsgæld.....	8	52.512.172	51.149
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>52.512.172</b>	<b>51.149</b>
Kassekredit Nordea, maksimum kr. 400.000.....		0	662
Skyldige omkostninger.....		110.237	71
Forudbetalt boligafgift og afregninger ved salg.....		10.265	3
Mellemregning med Plantagen I, fælleslejlighed.....	5	0	5
Igangværende vandregnskab.....		12.158	71
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>132.660</b>	<b>812</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>52.644.832</b>	<b>51.961</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>65.818.622</b>	<b>66.436</b>
<b>Eventualforpligtelser.....</b>			

Forsikringssummens størrelse vedrørende bestyrelsesansvar udgør kr. 1.614.000

**NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN**

	Note	2009 i kr.	2008 i tkr.
<b>Reparationer og vedligeholdelse:</b>	<b>1</b>		
Maler.....		2.901	1
Gårdanlæg, vejvedligeholdelse, værktøj.....		11.492	12
Teknisk rådgivning, ingeniør - Forberedelse til skønstema.....		42.025	0
Energimærkning.....		31.250	0
Græsplæner.....		0	
Småanskaffelser og diverse.....		150	0
		<b>87.818</b>	<b>13</b>
<b>Revisor, administration, kontorhold m.m.:</b>	<b>2</b>		
Revisionshonorar.....		11.300	12
Administrationshonorar.....		39.600	38
Rådgivning.....		27.750	25
Handelsvurdering af ejendom.....		16.250	18
Kontorartikler, porto m.v.....		599	0
Telefonudgifter og domæne.....		1.153	0
Generalforsamling og møder m.v. ....		1.297	3
Tinglysningsafgifter og gebyrer ved låneomlægning.....		0	35
Tab ved sag.....		8.973	0
Udbetalt erstatning.....		9.600	0
Øvrig administrationsomkostninger.....		539	0
Bankgebyrer og PBS.....		3.839	5
Indbetalt af Frydkjær.....		-84.575	-14
		<b>36.325</b>	<b>122</b>
<b>Drift og service elevatorer:</b>	<b>3</b>		
Elevatortelefoner.....		5.289	5
Service elevatorer.....		44.533	37
		<b>49.822</b>	<b>42</b>
<b>Antenneregnskab:</b>	<b>4</b>		
Opkrævet hos andelshavere, TDC Kabel-TV grundpakke.....		-39.760	-45
Betalt til Kabel TV - grundpakke.....		36.294	35
		<b>-3.466</b>	<b>-10</b>

# DATA REVISION FRR

Registrerede revisorer

A/B Plantagen II, Måløv

	Note	2009 i kr.	2008 i tkr.
<b>Drift af fælleslejlighed</b>	<b>5</b>		
Fællesudgifter, jfr nedenstående.....		15.306	15
Inventar og småanskaffelser.....		12.064	3
Rengøring.....		0	9
Revisorhonorar.....		1.200	0
Antenneregnskab.....		1.037	0
Vand.....		308	0
Elektricitet.....		1.926	2
A conto varme.....		2.504	5
Renteindtægter Nordea konto 5907 821 570.....		-73	0
Lejeindtægter.....		-8.300	-8
<b>I alt.....</b>		<b>25.972</b>	<b>26</b>
<b>Fordeles med:</b>			
AB Plantagen I - 31%.....		8.051	8
AB Plantagen II - 69%.....		17.921	18
		<b>25.972</b>	<b>26</b>
<b>Andel af fællesudgifter:</b>			
Samlede driftsudgifter jfr side 5.....		2.911.577	2.836
Herfra udgifter, der ikke vedrører driften af fælleslejligheden			
Prioritetsrenter.....		-2.265.858	-2.221
Henlæggelse til vedligeholdelse/omlægning.....		-42.000	-42
Grundejerforeningen Østerhøj Syd.....		-53.550	-41
Antenneregnskab.....		3.466	10
Drift af fælleslejlighed.....		-2.615	-3
		<b>551.020</b>	<b>539</b>
Heraf udgør fælleslejligheden 1 / 36.....		15.306	15
<b>Plantagen II´andel:</b>			
Fordelte udgifter.....		17.921	18
Andel af fællesudgifter.....		-15.306	-15
		<b>2.615</b>	<b>3</b>
<b>Mellemregning med Plantagen I:</b>			
Saldo pr. 1.1.2009.....		4.710	13
A conto indbetalt.....		-1.057	0
AB Plantagen I - 31%.....		-8.051	-8
		<b>-4.398</b>	<b>5</b>

	Note	2009 i kr.	2008 i tkr.
<b>Ejendommen:</b>	<b>6</b>		
Saldo pr. 1.1.2009.....		65.587.598	65.588
Saldo pr. 31.12.2009.....		<b>65.587.598</b>	<b>65.588</b>
<b>Henlagt til fremtidig modernisering/omlægning:</b>	<b>7</b>		
Saldo pr. 1.1.2009.....		172.054	130
Hensat året 2009.....		42.000	42
		214.054	172
Anvendt i året 2009.....		0	0
Saldo pr. 31.12.2009.....		<b>214.054</b>	<b>172</b>

### Prioritetsgæld:

8

	Restgæld 1.1.2009	Afdrag	Renter	Restgæld 31.12.2009	Kursværdi 31.12.2009
Nykredit F1/Cibor 6 , opr 12.000.000	11.627.479	240.859	490.205	11.386.620	11.386.620
NYK renteswap til 31/12/2011 - rente 4,38%		0	72.616	439.168	439.168
Nykredit F1/Cibor 6 , nom 13.657.000	13.657.000	0	576.264	13.657.000	13.657.000
NYK renteswap til 31/12/2011 - rente 4,38%		0	87.256	537.239	537.239
Nykredit F5 afdragsfrit til 2012	25.865.000	0	1.091.387	25.865.000	25.347.700
NYK renteswap til 31/12/2012 - rente 3,54%		0	-51.870	627.145	627.145
	<b>51.149.479</b>	<b>240.859</b>	<b>2.265.858</b>	<b>52.512.172</b>	<b>51.994.872</b>

kapital ("andelenes værdi"):

old til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber  
ningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør 100%

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

- Anskaffelsesprisen (bogført værdi).
- Handelsværdi som udlejningsejendom.
- Kontant ejendomsværdi

ejendommen er vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet **Wiborg**  
andelenspris på kr. 71.000.000 pr 31.12.2009

Bogført egenkapital pr. 31. december 2009.....	71.000.000
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	65.000.000
- Bogført værdi for ejendommen.....	52.000.000
Bogført værdi prioritetsgæld.....	51.000.000
Kursværdi prioritetsgæld.....	
Hensat til konsolidering og vedligeholdelse i øvrigt.....	
Foreningens formue pr. 31. december 2009.....	

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

$$\frac{18.889.438 \times \text{andelsindskud}}{13.117.598}$$

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

- Lejlighed 100, stuen
- Lejlighed 100, 1. sal
- Lejlighed 100, 2. sal - inkl. loft
- Lejlighed 110, stuen
- Lejlighed 110, 1. sal
- Lejlighed 110, 2. sal - inkl. loft

	Oprindeligt	Godkendt
Antal	indskud	pr 31.12.08
5	351.520	539.021
6	351.520	539.021
6	358.480	549.693
6	392.124	601.283
6	392.124	601.283
6	399.085	611.957
35		

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