

STATUSBOG

**A/B Nørre Farimagsgade 57-59
Nr. Farimagsgade 57-59
1364 København K
CVR nr. 13233934**

Årsrapport

for regnskabsåret 1. januar 2010 - 31. december 2010

Administrator

**Dan-Ejendomme as
Carl Jacobsens Vej 31
2500 Valby**

Ejd. 107028/SFI

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for året 2010 for A/B Nørre Farimagsgade 57-59.

Årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i 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 2010 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåre 1. januar - 31. december 2010.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og i overensstemmelse med foreningens vedtægter og hidtidige praksis.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse

Valby, den 14. april 2011

Administrator

Dan-Ejendomme as


Susanne Fischer
ejendomsadministrator



Thomas Møller
regnskabschef

Bestyrelsen

København K, den 14. april 2011



Aleksandar Glavas
formand



Julie Carlslund

Peter Garmund



Sabrina Rosenkvist Jensen

Ledelsesberetning

Bestyrelsen er ikke tilfreds med det realiserede resultat og arbejder i den forbindelse tæt sammen med administrator og långivere for at udarbejde en holdbar løsning for foreningens fremtid

Bestyrelsen har godkendt en handlingsplan og Nykredit er ved at tage stilling til denne plan, som indebærer en evt. låneomlægning, herunder optagelse af et mindre tillægslån til dækning af det midlertidige likviditetssunderskud.

Herudover er det bestyrelsens opfattelse under alle omstændigheder nødvendigt, at generalforsamlingen den 29. april 2011 beslutter en forhøjelse af boligafgiften med 12,25 % med tilbagevirkende kraft fra 1. januar 2011 til etablering af en "Grundfond" på 120.000 kr. til vedligeholdelse for 2011. Herudover foreslås en stigning i boligafgiften pr. 1. juli 2011 med 2,95 %

Desuden foreslås det på længere sigt, at der udarbejdes en langsigtet vedligeholdelsesplan med en 10-årig horisont, et langtidsbudget over 5 år samt at der fremover gennemføres kontinuerlige stigninger i boligafgiften.

Endvidere bør der udarbejdes en handlingsplan for erhvervsandelen.

Således godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 29/4 2011

Vedtaget andelskrone..... 1875



dirigent

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B Nørre Farimagsgade 57-59

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Nørre Farimagsgade 57-59 for regnskabsåret 1. januar 2010 - 31. december 2010 omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, samt ledelsesberetning. Årsregnskabet og ledelsesberetningen udarbejdes efter årsregnskabsloven. Revisionen har ikke omfattet de i årsregnskabet indeholdte budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Bestyrelsens og administrators ansvar for årsregnskabet og ledelsesberetningen

Foreningens bestyrelse og administrator har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, og en ledelsesberetning der indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab og en ledelsesberetning 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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet og ledelsesberetningen på grundlag af vores revision. Vi har udført vores 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 og ledelsesberetningen ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå et revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet og ledelsesberetningen. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet og ledelsesberetningen, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, samt for udarbejdelse af en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen og administrator anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen og administrator udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet og ledelsesberetningen.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Forbehold

Foreningens kortfristede gældsforpligtelser overstiger omsætningsaktiverne med et beløb, der ikke er afdækket foreningens långivere. Der er derfor en risiko for, at foreningen ikke kan overholde sine fremtidige forpligtelser. Den fortsatte drift vil afhænge af forhandlinger med foreningens långivere og samtidige vedtagelser af forhøjelser af boligafgiften, således som omtalt i ledelsesberetningen.

Såfremt disse forhandlinger ikke kan afsluttes med et positivt resultat kan dette have en negativ påvirkning på foreningens mulighed for at fortsætte driften.

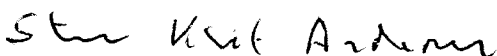
Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra en mulig påvirkning af indholdet i ovenstående forbehold, giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, samt at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København V, den 14. april 2011

BDO

Statsautoriseret revisionsaktieselskab



Steen Klit Andersen

Statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for A/B Nørre Farimagsgade 57-59 for 2010 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen, således at årsregnskabet for den enkelte andelshaver bliver mere læsevenlig. Der er endvidere af hensyn til årsregnskabsretsvisende billede foretaget tilretning af anvendt regnskabspraksis på enkelte områder, som beskrevet nedenfor.

Endvidere indeholder årsregnskabet oplysninger om andelens værdi i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2.

Årsregnskabet er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra indregning af prioritetsgæld til kursværdi samt behandling af afdrag på prioritetsgæld.

RESULTATOPGØRELSEN

Der er i årsregnskabet medtaget boligafgift og lejeindtægter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret uanset betalingstidspunkt.

Ikke indbetalt boligafgift og lejeindtægter samt forudbetalt boligafgift og lejeindtægt er medtaget i årsregnskabet, som henholdsvis tilgodehavende/forudbetalt boligafgift og lejeindtægt.

Øvrige indtægter og udgifter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres respektive udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Avance ved salg af lejelejligheder indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Skat af udlejningsaktiviteter udgiftsføres i resultatopgørelsen. Værdien af negativ skattepligtig indkomst optages ikke i balancen som udskudt skatteaktiv.

Prioritetsafdrag vises som særskilt post i resultatopgørelsen. Dette er en afvigelse fra årsregnskabslovens bestemmelser.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen optages til anskaffelseskursværdi med tillæg af værdien af foretagne forbedringer.

Der foretages en systematisk vedligeholdelse af ejendommen, der sikrer en høj vedligeholdelsesstandard, og ejendommen antages derfor ikke at være udsat for løbende værdiforringelse, hvorfor der ikke afskrives på ejendommen.

Udgifter, der er afholdt for at sætte ejendommen i bedre stand end ved foreningens køb, og som tilfører ejendommens beboere en højere brugs- og nytteværdi er i balancen optaget som forbedringer.

Driftsmidler m.v. optages til købspris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Bredbåndsinstallation	10 år	0%

Tilgodehavender

Tilgodehavender er optaget til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter optaget under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udskudt skat

Udskudt skat af ejendomsavance er ikke optaget i balancen, eftersom der stadig er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet fortsat at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er optaget til kursværdi på statusdagen.

Gæld i øvrigt er optaget til nominel værdi.

Renteswapaftaler

Renteswapaftaler tilknyttet prioritetslån er optaget i balancen under prioritetsgæld til markedsværdi på statusdagen. Regulering til markedsværdi føres 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	Regnskab 2010	Budget 2010	Regnskab 2009
Indtægter			
1 Indtægter	2.244.575	2.210.000	2.161.626
2 Renteindtægter.....	217	0	122
Indtægter i alt.....	2.244.792	2.210.000	2.161.748
Udgifter			
3 Ejendomsskatter og afgifter.....	251.270	284.000	326.442
4 Forsikringer og abonnementer.....	33.976	35.000	36.816
5 Renholdelse og vicevært.....	63.761	52.000	53.188
Administrationshonorar.....	49.440	51.000	47.500
6 Øvrige administrationsomkostninger.....	125.445	62.900	62.081
7 Vedligeholdelse.....	49.639	4.000	25.903
8 Renteudgifter	1.602.205	1.586.000	1.688.218
9 Afskrivninger.....	23.878	24.000	23.878
Skat.....	0	0	10.060
Udgifter i alt.....	2.199.614	2.098.900	2.274.086
Driftsresultat.....	45.178	111.100	-112.338
Prioritetsafdrag.....	-137.277	-138.000	-130.281
Årets resultat.....	-92.099	-26.900	-242.619

Årets resultat overføres til overført resultat.

Aktiver	Balance pr. 31/12 2010	Balance pr. 31/12 2009
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
10 Ejendommen Nr. Farimagsgade 57-59	30.860.272	30.860.272
11 Bredbåndsinstallation.....	143.266	167.144
Materielle anlægsaktiver i alt.....	<u>31.003.538</u>	<u>31.027.416</u>
Anlægsaktiver i alt.....	<u>31.003.538</u>	<u>31.027.416</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Tilgodehavende boligafgift, leje m.m.....	48.384	18.256
Forsikringskader.....	1.636	66.288
Tilgodehavende.....	4.200	0
Andre debitorer.....	0	1.266
Honorar overdragelse.....	5.000	0
Igangværende salg andele.....	640.446	14.700
Forudbetalte omkostninger.....	45.351	42.844
Tilgodehavender i alt.....	<u>745.017</u>	<u>143.354</u>
12 Likvide beholdninger.....	<u>3.857</u>	<u>49.275</u>
Omsætningsaktiver i alt.....	<u>748.874</u>	<u>192.629</u>
Aktiver i alt.....	<u>31.752.412</u>	<u>31.220.045</u>

Passiver	Balance pr. 31/12 2010	Balance pr. 31/12 2009
Egenkapital		
13 Andelskapital.....	1.005.851	1.005.851
14 Regulering af renteswap til markedsværdi.....	-2.618.416	-2.085.445
15 Kursregulering af prioritetsgæld.....	-162.584	0
16 Afdrag prioritetsgæld.....	619.900	482.623
17 Overført resultat.....	-876.874	-784.775
Egenkapital i alt.....	-2.032.123	-1.381.746
Hensættelser		
18 Indvendig vedligeholdelse.....	15.503	33.853
Hensættelser i alt.....	15.503	33.853
Langfristede gældsforpligtelser		
19 Prioritetsgæld.....	31.061.659	30.503.381
20 Depositum og forudbetalt leje.....	138.595	138.595
Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	31.200.254	30.641.976
Kortfristede gældsforpligtelser		
Mellemregning med Kuben.....	5.000	411.375
Forudbetalt boligafgift, salg af andele m.m.....	1.035.442	69.343
Kreditorer.....	20.657	13.483
21 Anden gæld.....	59.801	38.107
22 Varmeregnskab.....	29.279	106.116
Danske Bank 3001-3001950134.....	1.218.504	1.260.898
Nykredit Bank 8117-1370566.....	200.095	0
Mellemregning.....	0	26.640
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	2.568.778	1.925.962
Gældsforpligtelser i alt.....	33.769.032	32.567.938
Passiver i alt.....	31.752.412	31.220.045
23 Eventualforpligtelser.....		
24 Andelsværdiberegning		

Noter	Regnskab 2010	Budget 2010	Regnskab 2009
1 Indtægter			
Boligleje.....	621.846	620.000	617.667
Boligafgift beboelse.....	944.892	935.000	910.739
Boligafgift erhverv.....	655.923	655.000	632.215
Øvrige lejeindtægter.....	-638	0	0
Andre indtægter.....	22.552	0	1.005
Indtægter i alt.....	<u>2.244.575</u>	<u>2.210.000</u>	<u>2.161.626</u>
2 Renteindtægter			
Renteindtægter, bank.....	191	0	0
Renter, mellemregningskonti.....	26	0	122
Renteindtægter i alt.....	<u>217</u>	<u>0</u>	<u>122</u>
3 Ejendomsskatter og afgifter			
Ejendomsskatter.....	80.328	79.000	75.075
El.....	11.716	27.000	27.362
Vand.....	86.164	100.000	149.989
Renovation.....	73.062	78.000	74.016
Ejendomsskatter og afgifter i alt.....	<u>251.270</u>	<u>284.000</u>	<u>326.442</u>
4 Forsikringer og abonnemeter			
Ejendomsforsikring.....	20.472	35.000	32.528
Glasforsikring.....	3.694	0	0
Arbejdsskadeforsikring.....	2.251	0	0
Ansvarsforsikring.....	3.200	0	0
Kontingent.....	3.465	0	3.424
Service - varmeanlæg.....	894	0	864
Forsikringer og abonnemeter i alt.....	<u>33.976</u>	<u>35.000</u>	<u>36.816</u>
5 Renholdelse og vicevært			
Lønudgift.....	60.750	48.000	24.188
Personaleomkostninger.....	2.427	0	1.288
Ejendomsservice og trappevask.....	0	0	22.116
Snerydning/vejsalt.....	0	0	1.520
Anden renholdelse.....	0	4.000	0
Materialeudgifter.....	584	0	643
Drift af fællesarealer.....	0	0	3.433
Renholdelse og vicevært i alt.....	<u>63.761</u>	<u>52.000</u>	<u>53.188</u>

Noter	Regnskab 2010	Budget 2010	Regnskab 2009
6 Øvrige administrationsomkostninger			
Andre honorarer.....	0	0	2.000
Revisor.....	18.400	18.400	17.500
Ingeniør.....	21.736	0	0
Mægler.....	15.625	17.500	17.500
Anden konsulent.....	0	0	168
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	10.064	11.000	13.405
Gebyrer, tingsbogsattester m.v.....	4.912	6.000	2.631
Porto.....	0	0	3.150
Øvrige foreningsudgifter.....	0	5.000	0
Mødeudgifter.....	0	0	206
Bestyrelsesudgift.....	360	5.000	5.521
Tab på udestående fordringer.....	54.348	0	0
Øvrige administrationsomkostninger i alt.....	<u>125.445</u>	<u>62.900</u>	<u>62.081</u>
7 Vedligeholdelse			
Låse og nøgler.....	1.700	0	1.553
Facadebeklædning.....	5.022	0	0
Loftsbeklædning.....	0	0	2.984
Generelt.....	22.700	0	0
Faldstammer.....	0	0	1.014
Afløb.....	944	0	0
Vandinstallationer.....	1.952	0	1.119
Varmeinstallationer.....	13.063	0	15.913
Telefonanlæg.....	938	0	0
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse.....	3.320	4.000	3.320
Vedligeholdelse i alt.....	<u>49.639</u>	<u>4.000</u>	<u>25.903</u>
8 Renteudgifter			
Renteudgifter, bank.....	83.404	100.000	89.873
Renter, mellemregning.....	4.408	0	0
Prioritetsrenter.....	746.482	1.486.000	1.432.956
SWAP.....	767.911	0	61.962
Låneomkostninger.....	0	0	103.427
Renteudgifter i alt.....	<u>1.602.205</u>	<u>1.586.000</u>	<u>1.688.218</u>
9 Afskrivninger			
Afskrivning på driftsmateriel.....	23.878	24.000	23.878
Afskrivninger i alt.....	<u>23.878</u>	<u>24.000</u>	<u>23.878</u>

Noter	Regnskab 2010	Regnskab 2009
10 Ejendommen Nr. Farimagsgade 57-59		
Anskaffelsessum.....	30.000.000	30.000.000
Faldstammer.....	116.438	116.438
Stiftelsesomkostninger.....	743.834	743.834
Ejendommen Nr. Farimagsgade 57-59 i alt.....	<u>30.860.272</u>	<u>30.860.272</u>
11 Bredbåndsinstallation		
Inventar - primo.....	238.778	238.778
Inventar, afskrivning - primo.....	-71.634	-47.756
Inventar, afskrivning i året.....	-23.878	-23.878
Bredbåndsinstallation i alt.....	<u>143.266</u>	<u>167.144</u>
12 Likvide beholdninger		
Danske Bank 3001-10511186.....	3.857	4.207
Nykredit Bank 8117-2342590.....	0	45.068
Likvide beholdninger i alt.....	<u>3.857</u>	<u>49.275</u>
13 Andelskapital		
Saldo primo.....	1.005.851	1.005.851
Andelskapital i alt.....	<u>1.005.851</u>	<u>1.005.851</u>
14 Regulering af renteswap til markedsværdi		
Saldo primo.....	-2.085.445	0
Værdiregulering i året.....	-532.971	-2.085.445
Regulering af renteswap til markedsværdi i alt.....	<u>-2.618.416</u>	<u>-2.085.445</u>
15 Kursregulering af prioritetsgæld		
Kursregulering i året.....	-162.584	0
Kursregulering af prioritetsgæld i alt.....	<u>-162.584</u>	<u>0</u>
16 Afdrag prioritetsgæld		
Saldo primo.....	482.623	352.342
Afdrag indeværende år.....	137.277	130.281
Afdrag prioritetsgæld i alt.....	<u>619.900</u>	<u>482.623</u>
17 Overført resultat		
Saldo primo.....	-784.775	-542.156
Overført resultat.....	-92.099	-242.619
Overført resultat i alt.....	<u>-876.874</u>	<u>-784.775</u>
18 Indvendig vedligeholdelse		
Saldo indvendig vedligeholdelse - primo.....	-33.853	-30.533
Hensættelse i regnskabsåret.....	-3.320	-3.320
Forbrug indvendig vedligeholdelse.....	21.670	0
Indvendig vedligeholdelse i alt.....	<u>-15.503</u>	<u>-33.853</u>

Noter		Regnskab 2010	Regnskab 2009
--------------	--	------------------	------------------

19 Prioritetsgæld

	Rente	Afdrag		
NYK, Stående, 21.842.000, var. rente, restløbetid 29 år...	371.373		21.842.000	21.842.000
NYK, Kontant 7.231.000, 5,27%, restløbetid 23 år.....	375.109	137.277	6.438.659	6.575.936
Nykredit, renteswap.....			2.618.416	2.085.445
Kursregulering prioritetsgæld.....			162.584	0
Prioritetsgæld i alt.....	746.482	137.277	31.061.659	30.503.381

NYK, Stående, 21.842.000, var. rente, restløbetid 29 år afdragsfri til 31. marts 2040

A/B Nørre Farimagsgade 57-59 har indgået aftale med Nykredit (renteswap), der fastlåser renten inkl. bidra på kreditforeningslån kr. 21.760.000 i perioden fra 30/12 2008 til 30/12 2018 til 5,26%. Markedsværdien er medtaget under prioritetsgæld. Markedsværdien kan være ændret væsentligt siden statusdagen. Ved aftalens udløb er markedsværdien kr. 0.

20 Depositum og forudbetalt leje

Depositum.....	138.595	138.595
Depositum og forudbetalt leje i alt.....	138.595	138.595

21 Anden gæld

Skyldig A-skat.....	1.676	1.722
Skyldig AM-bidrag, arbejdsgiver.....	405	405
Skyldig løn.....	995	980
Skyldige omkostninger.....	56.725	35.000
Anden gæld i alt.....	59.801	38.107

22 Varmeregnskab

Opkrævet aconto, indeværende år.....	-185.850	-182.680
Varmeudgifter.....	155.416	177.632
Afregning af årets regnskab.....	1.155	-101.068
Varmeregnskab i alt.....	-29.279	-106.116

23 Eventualforpligtelser

Ejendomsavancebeskatning

A/B Nørre Farimagsgade 57-59 skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven når det sidste lejemål (erhvervs-mæssig anvendelse) overgår til andel. Skattepligten omfatter alle lejelejligheder overgået efter 19. maj 1994, og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af balancen.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og således ikke optaget i balancen, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet fortsat at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Sikkerhedsstillelse

Der er i ejendommen tinglyst ejerpantebrev på kr. 2.300.000. Pantebrevet er oprindeligt tinglyst til sikkerhed for gæld til Nykredit Bank A/S, men med sekundær pant til Danske Bank"

Noter

24 Andelsværdiberegning

Til beregning af den størst mulige salgspris skal man, jf. lov om andelsboliger, tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdi ansættelsesprincipper for ejendommen:

a) Anskaffelsessummen.....	30.860.272
b) Handelsværdi som udlejningsejendom vurderet den 27. marts 2011.....	51.750.000
c) Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2010.....	36.000.000

Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra a :

Bogført egenkapital pr. 31. december 2010.....	-2.032.123
Regulering renteswap til markedsværdi, tilbageført.....	2.618.416
Kursregulering prioritetsgæld, tilbageført.....	162.584
Foreningens formue pr. 31. december 2010.....	748.877
	<u>748.877</u>
Andelsværdi pr. andelskrone.....	<u>1.005.851</u> <u>0,74</u>

Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra b :

Bogført egenkapital pr. 31. december 2010.....	-2.032.123
Ejendommens værdi reguleres således:	
Værdi j.f. punkt b ovenfor.....	51.750.000
Bogført værdi.....	<u>-30.860.272</u> <u>20.889.728</u>
Foreningens formue pr. 31. december 2010.....	18.857.605
	<u>18.857.605</u>
Andelsværdi pr. andelskrone.....	<u>1.005.851</u> <u>18,75</u>

Valuarværdien på kr. 51.750.000, er baseret på en afkastprocent på 1,91%. En reduktion på 0,25% vil medføre en forøgelse af valuarværdien på kr. 7.794.000. En forøgelse af afkastprocenten på 0,25% vil tilsvarende medføre en reduktion af valuarværdien på kr. 7.794.000.

Valuarværdien er kr. 15.750.000 højere end seneste kontante ejendomsvurdering.

Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra c :

Bogført egenkapital pr. 31. december 2010.....	-2.032.123
Ejendommens værdi reguleres således:	
Værdi j.f. punkt c ovenfor.....	36.000.000
Bogført værdi.....	<u>-30.860.272</u> <u>5.139.728</u>
Foreningens formue pr. 31. december 2010.....	3.107.605
	<u>3.107.605</u>
Andelsværdi pr. andelskrone.....	<u>1.005.851</u> <u>3,09</u>

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 18,75.