

**A/B Nørre Farimagsgade 57-59  
Nørre Farimagsgade 57-59  
1364 København K  
CVR nr. 27730337**

**Årsrapport**

**for regnskabsåret 1. januar 2011 - 31. december 2011**

**Administrator**

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

**Ejd. 107028/HAC**

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for året 2011 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 2011 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011.

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

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

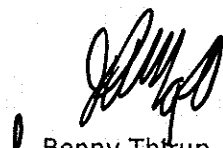
Valby, den 1. april 2012

### Administrator

Dan-Ejendomme as



Hans Arne Christensen  
ejendomsadministrator

  
f Benny Thirup  
regnskabschef

### Bestyrelsen

København K, den 1. april 2012

Aleksandar Glavas  
formand

Julie Carlslund

Peter Garmund

Marianne Thorø Nielsen

Charlotte Calberg

Således godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 23. april 2012.

Vedtaget andelskrone..... \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
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 2011 - 31. december 2011, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noterne 1-25. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. Revisionen har ikke omfattet budgettallene i resultatopgørelsen.

#### Ledelsens og administrators ansvar for årsregnskabet

Foreningens ledelse og administrator har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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 foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2011 - 31. december 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

København V, den 1. april 2012

#### BDO

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

*Steen Klit Andersen*

Steen Klit Andersen

Statsautoriseret revisor

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for A/B Nørre Farimagsgade 57-59 for 2011 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov 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 årsregnskabet retvisende billede foretaget tilretning af anvendt regnskabspraksis på enkelte områder, som beskrevet nedenfor.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamlinger valgt at foretage hensættelser til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår som en særskilt post i balancen og medregnes ikke som en del af egenkapitalen og ved opgørelsen af andelskronen. Præsentationen af disse hensættelser er en afvigelse fra bestemmelserne i årsregnskabsloven.

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.

## 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 anskaffelsesværdi 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.

Aktiverede låneomkostninger og kurstab afskrives over lånets løbetid.

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 nominal 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 nominal 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.

<b>Resultatoppgørelse</b>	Regnskab 2011	Budget 2011	Regnskab 2010
<b>Indtægter</b>			
1 Indtægter .....	2.502.592	2.427.000	2.244.575
2 Renteindtægter.....	272	0	217
<b>Indtægter i alt.....</b>	<b>2.502.864</b>	<b>2.427.000</b>	<b>2.244.792</b>
<b>Udgifter</b>			
3 Ejendomsskatter og afgifter.....	249.679	264.000	251.270
4 Forsikringer og abonnementer.....	34.743	35.000	33.976
5 Renholdelse og vicevært.....	61.424	65.000	63.761
Administrationshonorar.....	63.654	64.000	49.440
6 Øvrige administrationsomkostninger.....	60.857	37.000	125.445
7 Vedligeholdelse.....	144.504	149.000	49.639
8 Renteudgifter .....	1.646.640	1.635.000	1.602.205
9 Afskrivninger.....	23.878	24.000	23.878
<b>Udgifter i alt.....</b>	<b>2.285.379</b>	<b>2.273.000</b>	<b>2.199.614</b>
<b>Driftsresultat.....</b>	<b>217.485</b>	<b>154.000</b>	<b>45.178</b>
Prioritetsafdrag.....	-144.649	-145.000	-137.277
<b>Årets resultat.....</b>	<b>72.836</b>	<b>9.000</b>	<b>-92.099</b>

Årets resultat overføres til overført resultat.

<b>Aktiver</b>	Balance pr. 31/12 2011	Balance pr. 31/12 2010
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
10 Ejendommen Nørre Farimagsgade 57-59 .....	30.860.272	30.860.272
11 Bredbåndsinstallation.....	119.388	143.266
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>	<b><u>30.979.660</u></b>	<b><u>31.003.538</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt.....</b>	<b><u>30.979.660</u></b>	<b><u>31.003.538</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende boligafgift, leje m.m.....	137.369	48.384
Forsikringskader.....	9.386	1.636
Mellemregning med Dan-Ejendomme as.....	36.220	0
Tilgodehavende.....	3.715	4.200
Igangværende salg andele.....	0	640.446
Honorar overdragelse.....	0	5.000
Forudbetalte omkostninger.....	35.259	45.351
<b>Tilgodehavender i alt.....</b>	<b><u>221.949</u></b>	<b><u>745.017</u></b>
12 Likvide beholdninger.....	206	3.857
<b>Omsætningsaktiver i alt.....</b>	<b><u>222.155</u></b>	<b><u>748.874</u></b>
<b>Aktiver i alt.....</b>	<b><u>31.201.815</u></b>	<b><u>31.752.412</u></b>

<b>Passiver</b>	Balance pr. 31/12 2011	Balance pr. 31/12 2010
<b>Egenkapital</b>		
13 Andelskapital.....	1.005.851	1.005.851
14 Regulering af renteswap til markedsværdi.....	-4.445.636	-2.618.416
15 Kursregulering af prioritetsgæld.....	-122.067	-162.584
16 Afdrag prioritetsgæld.....	764.549	619.900
17 Overført resultat.....	-804.037	-876.873
<b>Egenkapital i alt.....</b>	<b>-3.601.340</b>	<b>-2.032.122</b>
<b>Hensættelser</b>		
18 Indvendig vedligeholdelse.....	13.031	15.503
19 Hensættelse til grundfond.....	120.000	0
<b>Hensættelser i alt.....</b>	<b>133.031</b>	<b>15.503</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
20 Prioritetsgæld.....	33.232.713	31.061.659
21 Depositum og forudbetalt leje.....	138.595	138.595
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b>33.371.308</b>	<b>31.200.254</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Mellemregning med Dan-Ejendomme as.....	0	5.000
Forudbetalt boligafgift, salg af andele m.m.....	8.700	1.035.442
Kreditorer.....	15.532	20.656
22 Anden gæld.....	37.476	59.801
23 Varmeregnskab.....	32.843	29.279
Danske Bank 3001-3001950134.....	1.203.939	1.218.504
Nykredit Bank 8117-1370566.....	0	200.095
Danske Bank 3001-10511186.....	326	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b>1.298.816</b>	<b>2.568.777</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b>34.670.124</b>	<b>33.769.031</b>
<b>Passiver i alt.....</b>	<b>31.201.815</b>	<b>31.752.412</b>
24 Eventualforpligtelser		
25 Andelsværdiberegning		

Noter	Regnskab 2011	Budget 2011	Regnskab 2010
<b>1 Indtægter</b>			
Boligleje.....	695.401	622.000	621.846
Boligafgift beboelse.....	993.486	996.000	944.892
Ekstra boligafgift.....	120.000	120.000	0
Boligafgift erhverv.....	689.655	689.000	655.923
Øvrige lejeindtægter.....	0	0	-638
Varmetab.....	-750	0	0
Andre indtægter.....	4.800	0	22.552
<b>Indtægter i alt.....</b>	<b><u>2.502.592</u></b>	<b><u>2.427.000</u></b>	<b><u>2.244.575</u></b>
<b>2 Renteindtægter</b>			
Renteindtægter, bank.....	219	0	191
Renter, mellemregningskonti.....	53	0	26
<b>Renteindtægter i alt.....</b>	<b><u>272</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>217</u></b>
<b>3 Ejendomsskatter og afgifter</b>			
Ejendomsskatter.....	85.952	86.000	80.328
El.....	12.987	20.000	11.716
Vand.....	86.178	93.000	86.164
Renovation.....	64.562	65.000	73.062
<b>Ejendomsskatter og afgifter i alt.....</b>	<b><u>249.679</u></b>	<b><u>264.000</u></b>	<b><u>251.270</u></b>
<b>4 Forsikringer og abonnementer</b>			
Ejendomsforsikring.....	21.026	21.000	20.472
Glasforsikring.....	3.681	4.000	3.694
Arbejdsskadeforsikring.....	2.286	3.000	2.251
Ansvarsforsikring.....	3.249	3.000	3.200
Kontingent.....	3.640	4.000	3.465
Service - varmeanlæg.....	861	0	894
<b>Forsikringer og abonnementer i alt.....</b>	<b><u>34.743</u></b>	<b><u>35.000</u></b>	<b><u>33.976</u></b>
<b>5 Renholdelse og vicevært</b>			
Lønudgift.....	60.750	61.000	60.750
Personaleomkostninger.....	0	0	2.427
Anden renholdelse.....	0	4.000	0
Materialeudgifter.....	674	0	584
<b>Renholdelse og vicevært i alt.....</b>	<b><u>61.424</u></b>	<b><u>65.000</u></b>	<b><u>63.761</u></b>
<b>6 Øvrige administrationsomkostninger</b>			
Andre honorarer.....	10.069	0	0
Revisor.....	18.400	18.000	18.400
Ingeniør.....	0	0	21.736
Mægler.....	16.000	0	15.625
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	11.102	11.000	10.064
Gebyrer, tingsbogsattester m.v.....	1.824	4.000	4.912
Porto.....	608	0	0
Øvrige foreningsudgifter.....	0	2.000	0

Noter	Regnskab	Budget	Regnskab
	2011	2011	2010
Bestyrelsesudgift.....	2.854	2.000	360
Tab på udestående fordringer.....	0	0	54.348
<b>Øvrige administrationsomkostninger i alt.....</b>	<b>60.857</b>	<b>37.000</b>	<b>125.445</b>
<b>7 Vedligeholdelse</b>			
<i>Komplementerende bygningsdele</i>			
Låse og nøgler.....	1.001	0	1.700
<i>Overfladebeklædning</i>			
Facadebeklædning.....	0	0	5.022
<i>VVS-anlæg</i>			
Generelt.....	1.128	0	22.700
Faldstammer.....	7.333	0	0
Afløb.....	3.872	0	944
Vandinstallationer.....	6.361	0	1.952
Varmeinstallationer.....	1.406	0	13.063
<i>El-anlæg</i>			
Telefonanlæg.....	0	0	938
Hensættelse til indvendig vedligeholdels.....	3.403	4.000	3.320
Hensat til grundfond.....	120.000	120.000	0
Budgetteret vedligeholdelse.....	0	25.000	0
<b>Vedligeholdelse i alt.....</b>	<b>144.504</b>	<b>149.000</b>	<b>49.639</b>
<b>8 Renteudgifter</b>			
Renteudgifter, bank.....	67.287	120.000	83.404
Renter, mellemregning.....	4.154	0	4.408
Renteudgifter, andet.....	20.008	0	0
Prioritetsrenter.....	771.768	1.515.000	746.482
SWAP.....	752.054	0	767.911
Låneomkostninger.....	31.369	0	0
<b>Renteudgifter i alt.....</b>	<b>1.646.640</b>	<b>1.635.000</b>	<b>1.602.205</b>
<b>9 Afskrivninger</b>			
Afskrivning på driftsmateriel.....	23.878	24.000	23.878
<b>Afskrivninger i alt.....</b>	<b>23.878</b>	<b>24.000</b>	<b>23.878</b>

Noter	Regnskab 2011	Regnskab 2010
<b>10 Ejendommen Nørre Farimagsgade 57-59</b>		
Anskaffelsessum.....	30.000.000	30.000.000
Faldstammer.....	116.438	116.438
Stiftelsesomkostninger.....	743.834	743.834
<b>Ejendommen Nørre Farimagsgade 57-59 i alt.....</b>	<b><u>30.860.272</u></b>	<b><u>30.860.272</u></b>
<b>11 Bredbåndsinstallation</b>		
Inventar - primo.....	238.778	238.778
Inventar, afskrivning - primo.....	-95.512	-71.634
Inventar, afskrivning i året.....	-23.878	-23.878
<b>Bredbåndsinstallation i alt.....</b>	<b><u>119.388</u></b>	<b><u>143.266</u></b>
<b>12 Likvide beholdninger</b>		
Nykredit Bank 8117-1370566.....	206	0
Danske Bank 3001-10511186.....	0	3.857
<b>Likvide beholdninger i alt.....</b>	<b><u>206</u></b>	<b><u>3.857</u></b>
<b>13 Andelskapital</b>		
Saldo primo.....	1.005.851	1.005.851
<b>Andelskapital i alt.....</b>	<b><u>1.005.851</u></b>	<b><u>1.005.851</u></b>
<b>14 Regulering af renteswap til markedsværdi</b>		
Saldo primo.....	-2.618.416	-2.085.445
Værdiregulering i året.....	-1.827.220	-532.971
<b>Regulering af renteswap til markedsværdi i alt.....</b>	<b><u>-4.445.636</u></b>	<b><u>-2.618.416</u></b>
<b>15 Kursregulering af prioritetsgæld</b>		
Saldo primo.....	-162.584	0
Kursregulering i året.....	40.517	-162.584
<b>Kursregulering af prioritetsgæld i alt.....</b>	<b><u>-122.067</u></b>	<b><u>-162.584</u></b>
<b>16 Afdrag prioritetsgæld</b>		
Saldo primo.....	619.900	482.623
Afdrag indeværende år.....	144.649	137.277
<b>Afdrag prioritetsgæld i alt.....</b>	<b><u>764.549</u></b>	<b><u>619.900</u></b>
<b>17 Overført resultat</b>		
Saldo primo.....	-876.873	-784.774
Overført resultat.....	72.836	-92.099
<b>Overført resultat i alt.....</b>	<b><u>-804.037</u></b>	<b><u>-876.873</u></b>
<b>18 Indvendig vedligeholdelse</b>		
Saldo indvendig vedligeholdelse - primo.....	-15.503	-33.853
Hensættelse i regnskabsåret.....	-3.403	-3.320
Forbrug indvendig vedligeholdelse.....	5.875	21.670
<b>Indvendig vedligeholdelse i alt.....</b>	<b><u>-13.031</u></b>	<b><u>-15.503</u></b>
<b>19 Hensættelse til grundfond</b>		
Årets bevægelser.....	120.000	0
<b>Hensættelse til grundfond i alt.....</b>	<b><u>120.000</u></b>	<b><u>0</u></b>

Noter		Regnskab 2011	Regnskab 2010
<b>20 Prioritetsgæld</b>			
	<b>Rente</b>	<b>Afdrag</b>	
NYK, Stående, 21.842.000, var. rente, restløbetid 28 år...	405.954		21.842.000
NYK, Kontant 7.231.000, 5,27%, restløbetid 22,5 år.....	381.229	144.649	6.294.010
Nykredit, opr. 529.000, F1 kontantlån, restløbetid 29 år...	4.592		529.000
Nykredit, renteswap.....			4.445.636
Kursregulering prioritetsgæld.....			122.067
<b>Prioritetsgæld i alt.....</b>	<b>791.776</b>	<b>144.649</b>	<b>33.232.713</b>
			<b>31.061.659</b>
<p>A/B Nørre Farimagsgade 57-59 har indgået aftale med Nykredit (renteswap), der fastlåser renten på kreditforeningslån kr. 21.760.000 i perioden fra 30/12 2008 til 30/12 2018 til 5,26% inkl. bidrag, der pt. udgør 0,40%. Markedsværdien er medtaget under prioritetsgæld. Markedsværdien kan være ændret væsentligt siden statusdagen. Ved aftalens udløb er markedsværdien kr. 0.</p>			
<b>21 Depositum og forudbetalt leje</b>			
Depositum.....			138.595
<b>Depositum og forudbetalt leje i alt.....</b>			<b>138.595</b>
<b>22 Anden gæld</b>			
Skyldig A-skat.....			1.676
Skyldig AM-bidrag.....			405
Skyldige feriepenge, feriegiro.....			995
Skyldige omkostninger.....			34.400
<b>Anden gæld i alt.....</b>			<b>37.476</b>
			<b>59.801</b>
<b>23 Varmeregnskab</b>			
Opkrævet aconto, indeværende år.....			-183.950
Varmeudgifter.....			149.952
Afregning af årets regnskab.....			1.155
<b>Varmeregnskab i alt.....</b>			<b>-32.843</b>
			<b>-29.279</b>
<b>24 Eventualforpligtelser</b>			

#### Ejendomsavancebeskatning

A/B Nørre Farimagsgade 57-59 skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven når det sidste lejemål (erhvervsmæssig 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

### 25 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) Anskaffessummen.....	30.860.272
b) Handelsværdi som udlejningsejendom vurderet den 28. marts 2012.....	52.000.000
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 2011.....	-3.601.340
Regulering renteswap til markedsværdi, tilbageført.....	4.445.636
Kursregulering prioritetsgæld, tilbageført.....	122.067
Foreningens formue pr. 31. december 2011.....	966.363
	<u>966.363</u>
Andelsværdi pr. andelskrone.....	<u>1.005.851</u> <u>0,96</u>

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

Bogført egenkapital pr. 31. december 2011.....	-3.601.340
Ejendommens værdi reguleres således:	
Værdi j.f. punkt b ovenfor.....	52.000.000
Bogført værdi.....	<u>-30.860.272</u> <u>21.139.728</u>
Foreningens formue pr. 31. december 2011.....	17.538.388
	<u>17.538.388</u>
Andelsværdi pr. andelskrone.....	<u>1.005.851</u> <u>17,44</u>

Valuarværdien er kr. 16.000.000 højere end seneste kontante ejendomsvurdering.

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

Bogført egenkapital pr. 31. december 2011.....	-3.601.340
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 2011.....	1.538.388
	<u>1.538.388</u>
Andelsværdi pr. andelskrone.....	<u>1.005.851</u> <u>1,53</u>

**Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 17,44.**