

Andelsboligforeningen Frederiksberg Allé 27 A-B

Årsrapport for perioden 1. januar - 31. december 2010

(3. regnskabsår)
=====

BESTYRELSENS PÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2010 for Andelsboligforeningen Frederiksberg Allé 27 A-B.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Foreningens bestyrelse bekræfter samtidig, at alle indtægter og udgifter samt alle aktiver og passiver er medtaget i årsrapporten, og at der ikke findes andre kautions-, gælds- og garantiforpligtelser end de i årsrapporten anførte

Årsrapporten er behandlet og godkendt på bestyrelsesmøde den 7. juni 2011, og indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bestyrelsen er opmærksom på, at Andelsboligforeningen Frederiksberg Allé 27 A-B's likviditet på baggrund af de foreliggende budgetter for 2011 - 2012 efter de forventede boligafgiftsstigninger vil være stram.

Det er dog bestyrelsens opfattelse at andelsboligforeningen vil være i stand til at betale sine forpligtelser i takt med at disse forfalder, på baggrund af indgået løsningspakke mellem andelsboligforeningen og Arbejdernes Landsbank samt Nykredit, som sikrer andelsboligforeningens likviditet fremadrettet.

København, den 7. juni 2011

Administration:

I bestyrelsen:

Frank Nielsen

Hans H. Hybel

Stella Bjerg Frandsen

Lone Bjergfelt

Godkendt på den ordinære generalforsamling den / 2011.

Som dirigent:

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Frederiksberg Allé 27 A-B.

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Frederiksberg Allé 27 A-B for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010, omfattende ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

Det i årsregnskabet anførte budget for 2010 er ikke omfattet af revisionen.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. 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 regnskabsstandarder. 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 foreningens 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 virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen 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 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.

REVISIONSPÅTEGNING

Supplerende oplysninger vedrørende regnskabsmæssige forhold

Uden det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtalen i bestyrelsens påtegning omkring foreningens stramme likviditet.

København, den 7. juni 2011.

BUUS JENSEN

Statsautoriserede revisorer

Søren Tholle

Statsaut. revisor

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt i overensstemmelse med foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber (andelsboligloven) §6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år, bortset fra, at markedsværdi af renteswap er indregnet i årsrapport, mod tidligere kun var noteoplyst og medtaget under andelsværdiberegning.

RESULTATOPGØRELSE

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

Det i resultatopgørelsen anførte, uredigerede budgettal er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Foreningens boligafgift/lejeindtægt er periodiseret til regnskabsårets 12 måneder og indgår i resultatopgørelsen..

Øvrige indtægter, f.eks. vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Den del af de hos lejerne opkrævede beløb vedrørende Grundejernes Investeringsfond, der repræsenterer en bindingspligt, er modregnet i lejeindtægterne og indregnet under øvrig gæld.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindestående.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at betale prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivning, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån m.v.)

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til kostpris.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Bindingspligt overfor Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse. Tilgodehavende modsvares af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og virker derfor neutralt i relation til andelsværdiberegningen.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Hensatte forpligtelser

"Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond" vedrører foreningens forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser. Beløbet modsvarer den under aktiver indregnede bindingspligt.

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter.

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenu og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgæld, der opgøres som det oprindelige modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappet til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappet føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Renteswappet indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom. Værdien af renteswappet indgår i beregningen af andelsværdien.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat.

Bestyrelsen har til hensigt, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

ØVRIGE NOTER

Andelskroneværdi

Andelskroneværdien er opgjort efter Lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5 stk. 2 pkt. c.(offentlig vurdering).

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2010

Note

	2010 Regnskab	2009 Regnskab
<u>Indtægter</u>		
Boligafgift	3.528.076	3.422.286
1 Lejeindtægter	745.593	726.541
Erhvervslejermåls andel i fællesudgifter varmeregnskab	35.873	41.582
Vaskeriindtægter	17.182	18.785
	<u>4.326.724</u>	<u>4.209.194</u>
<u>Omkostninger</u>		
<u>Ejendomsudgifter:</u>		
2 Udvendig vedligeholdelse	43.105	152.507
Hensættelse indvendig vedligeholdelse, lejere	-	-
Ejendomsskatter	64.268	60.064
Vandafgift	124.562	118.750
Renovation	50.423	53.091
El	107.346	112.187
3 Forsikringer og abonnemeter	63.370	44.442
4 Renholdelse	-	39.379
	<u>453.074</u>	<u>580.420</u>
<u>Administrationsudgifter:</u>		
Administration	51.060	50.256
Øvrig administration	30.088	-
Revision og regnskabsmæssig assistance	16.875	16.405
Advokat	100.000	-
Annoncer	6.498	-
Varmeregnskab	13.940	14.065
Porto, gebyrer	5.839	22.604
Foreningsudgifter	5.549	3.272
Tab på debitorer	4.932	-
Afskrivninger	7.320	7.320
	<u>242.101</u>	<u>113.922</u>
Resultat før finansielle poster	3.631.549	3.514.852
5 Finansielle indtægter	1.405	2.118
6 Finansielle omkostninger	-3.853.115	-3.752.401
	<u>-220.161</u>	<u>-235.431</u>
Resultat før skat	-220.161	-235.431
Beregnet foreningsskat	-	-
	<u>-220.161</u>	<u>-235.431</u>
Årets resultat	-220.161	-235.431
Forslag til resultatdisponering:		
Afdrag på prioritetsgæld	-	-
Overført restandel af årets resultat	-220.161	-235.431
	<u>-220.161</u>	<u>-235.431</u>
Disponeret i alt	-220.161	-235.431

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2010

Note		2010	2009
	AKTIVER		
7	Ejendommen matr.nr. 25 cø Frederiksberg	82.081.255	82.081.255
	Ejendomsværdi pr. 1. oktober 2010 kr. 101.000.000		
8	Vaskemaskine	51.240	58.560
	Anlægsaktiver i alt	<u>82.132.495</u>	<u>82.139.815</u>
9	Indestående Grundejernes Investeringsfond	177.888	164.535
	Varmeregnskab 2010/11:		
	Betalt á conto varmeudgifter	47.575	
	Indbetalt a'conto vandbidrag fra brugere	<u>15.999</u>	29.474
	Varmeregnskab 2009/10	11.545	-
	Restancer	9.449	58.352
	Forudbetalte udgifter	31.509	25.070
	Mellemregning administrator	10.914	-
	Andre tilgodehavender	<u>2.229</u>	<u>10.000</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>275.110</u>	<u>287.431</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.883</u>	<u>165</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>277.993</u>	<u>287.596</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>82.410.488</u></u>	<u><u>82.427.411</u></u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2010

Note	2010	2009
PASSIVER		
10 Andelskapital	1.134.000	1.134.000
10 Overført resultat	-16.501.393	-11.227.114
	<u>-15.367.393</u>	<u>-10.093.114</u>
Andre reserver		
11 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	286.687	286.687
	<u>286.687</u>	<u>286.687</u>
Egenkapital		
	<u>-15.080.706</u>	<u>-9.806.427</u>
9 Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond	177.888	175.395
Hensatte forpligtelser		
	<u>177.888</u>	<u>175.395</u>
12 Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter	80.861.895	75.807.774
Kontraktmæssig forudbetalt husleje og deposita	296.323	284.300
Fællesregnskab erhvervslejemål	10.277	2.657
Varmeregnskab 2010/11		16.594
Mellemregning med administrator	-	20.938
13 Diverse kreditorer	371.520	229.482
Nykredit Bank		369.190
Arbejdernes Landsbank, kassekredit (trækningsret t.kr. 16.000)	15.773.291	15.327.508
	<u>97.313.306</u>	<u>92.058.443</u>
Gældsforpligtelser		
	<u>97.313.306</u>	<u>92.058.443</u>
PASSIVER I ALT		
	<u>82.410.488</u>	<u>82.427.411</u>
14 Andre noter		
15 Beregning af andelsværdi		

NOTER TIL REGNSKABET 2010

	2010	2009
Note 1 - Lejeindtægter		
Lejeindtægt, beboelse	473.704	467.327
Erhvervsleje	283.292	259.214
Heraf hensat, § 63 a, Grundejernes Investeringsfond	-11.403	-
	<u>745.593</u>	<u>726.541</u>
Note 2 - Udvendig vedligeholdelse		
Teknisk bistand	9.150	3.281
VVS	14.607	13.337
Varmeanlæg, reparation	11.086	2.013
Vaskeri	760	6.212
Reparation af elevatorer	5.389	14.489
Maler	-	18.934
Tømrer/snedker	-	425
Murer	-	89.601
Småanskaffelser	2.113	4.215
	<u>43.105</u>	<u>152.507</u>
Note 3 - Forsikringer og abonnementer		
Bygningsforsikring	29.946	7.038
Elevator lovpligtig eftersyn	19.281	24.044
Elevatorialarm	10.737	10.496
Grundvandsalarm	3.406	2.864
	<u>63.370</u>	<u>44.442</u>
Note 4 - Renholdelse		
Ejendomsservice	-	39.379
	<u>-</u>	<u>39.379</u>
Note 5 - Finansielle indtægter		
Nykredit Bank	-	1.940
Øvrige renteindtægter	1.405	178
	<u>1.405</u>	<u>2.118</u>
Note 6 - Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter	2.830.754	2.764.869
Arbejdernes Landsbank, kassekredit	1.000.782	986.190
Nykredit Bank	1.579	1.342
Låneomkostninger	20.000	-
	<u>3.853.115</u>	<u>3.752.401</u>

NOTER TIL REGNSKABET 2010

	2010	2009
Note 7 - Ejendommen matr.nr. 25 cø Frederiksberg		
Anskaffelsessum pr. 1. januar 2010	82.081.255	82.081.255
Anskaffelsessum pr. 31. december 2010	82.081.255	82.081.255

Ejendommen er indregnet til kostpris inklusiv købsomkostninger. Den offentlige vurdering udgør pr. 1. oktober 2010 kr. 101.000.000.

Note 8 - Vaskemaskine

Anskaffelsessum pr. 1. januar 2010	73.200	73.200
Anskaffelsessum pr. 31. december 2010	73.200	73.200
Afskrivninger pr. 1. januar 2010	14.640	7.320
Årets afskrivninger	7.320	7.320
Afskrivninger pr. 31. december 2010	21.960	14.640
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2010	<u>51.240</u>	<u>58.560</u>

Note 9 - Bindingspligt Grundejernes Investeringsfond

Bindingspligten består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets skyldige indbetaling. Foreningen har pligt til at vedligeholde ejendommen for et tilsvarende beløb.

Bindingspligten formindskes og indestående frigives i det omfang afholdte vedligeholdelsesomkostninger overstiger de hos lejerne opkrævede beløb i henhold til bestemmelserne i boligreguleringsloven. Beløbet nedsættes/frigives ved et lejemåls overgang til andel.

	2010	2009
Note 10 - Andelskapital		
Andelskapital pr. 1. januar 2010	1.134.000	1.134.000
Tilgang 2010	-	-
Saldo pr. 31. december 2010	<u>1.134.000</u>	<u>1.134.000</u>

Note 10 - Overført resultat

Overførsel fra tidligere år	-11.227.114	1.113.951
Hensættelse § 63 a	-	-10.860
Regulering af finansielle instrumenter til dagsværdi	-5.054.118	-12.094.774
Overførsel af årets resultat	-220.161	-235.431
	<u>-16.501.393</u>	<u>-11.227.114</u>
Egenkapital i alt	<u>-15.367.393</u>	<u>-10.093.114</u>

NOTER TIL REGNSKABET 2010

	2010	2009
Note 11 - Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Saldo pr. 1. januar 2010	286.687	353.562
Hensættelse til ekstra renoveringer jfr. bestyrelsesbeslutning	-	-
	286.687	353.562
Anvendt til renovering	-	-66.875
Saldo pr. 31. december 2010	286.687	286.687

Note 12 - Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter

	Rest- løbetid	Afdrag	Renter og bidrag	Nom. Restgæld	Restgæld pr. 31/12 2010	Kursværdi pr. 31/12 2010
Nykredit, variabel, nkonvertibelt opr. 63.713.000, afdragsfrit indtil 30/9 2027	27,0 år	-	955.042	63.713.000	63.713.000	60.821.704
Rentesikring (renteswap) markedsværdi. Aftale om renteombytning til fast rente 4,255% Fast rente stiger med 0,1525% årligt, frem til 31/12 2017. Fast rente i 2011 er 4,5600%						
Sikrer Nykredit lån, opr. Kr. 63.713.000.	27,0 år	-	1.875.712	-	17.148.895	17.148.895
		-	2.830.754	63.713.000	80.861.895	77.970.599
					2010	2009

Note 13 - Diverse kreditorer

El-regninger	22.965	16.979
Vandafregning	42.808	30.556
Fjernvarme	55.486	33.572
Terminsydelse Nykredit	184.927	-
Indbetaling 63 a, Grundejernes Investeringsfond	11.403	-
Vedligeholdelse m.m.	1.666	4.537
Advokathonorar	11.000	-
Revision 2010	16.875	16.605
Beboerforening	19.513	19.513
Momsafregning	4.877	107.720
	371.520	229.482

Note 14 - Andre noter

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994.

Andelsboligforeningens bestyrelse forventer ikke at lade det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer overgå til andelslejlighed. Eventuel ejendomsavancebeskatning er derfor ikke medregnet i årsregnskabet.

Hvis andelsboligforeningen imod forventningerne ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed, påhviler der andelsboligforeningen en skatteforpligtelse, som vil reducere egenkapitalen og andelskronen.

NOTER TIL REGNSKABET

Note 15 - Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdihensættelse i henhold til ABL § 5, stk. 2, litra c, (offentlig vurdering), samt vedtægternes § 15:

Kontantværdi pr. 1. oktober 2010 (offentlig vurdering)		<u>101.000.000</u>
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		-15.367.393
Kontant handelsværdi pr. 1. oktober 2010	101.000.000	
Bogført værdi ifølge balance pr. 31. december 2010		
Ejendommens anskaffelsessum	<u>-82.132.495</u>	<u>18.867.505</u>
		3.500.112
Prioritetsgæld:		
Prioritetsgæld ifølge balance pr. 31. december 2010	80.861.895	
Kursværdi pr. 31. december 2010	<u>-77.970.599</u>	<u>2.891.296</u>
		<u>6.391.408</u>

Værdi pr. balancedagen udgør herefter i.h.t. ABL § 5, stk. 2, pkt. c:

Pr. m²: 6.391.408 : 2.268,00 m² = kr. 2.818,08.

Pr. 11/5 2010 var andelens værdi jfr. ordinær generalforsamling kr. 6.222,76 pr. m². Bestyrelsen indstiller at m²-prisen med virkning fra generalforsamlingsdato den / 2011, fastsættes til kr. 2.818,08.

Foranstående oplysning om andelens værdi er udarbejdet på grundlag af administrators oplysninger.

I henhold til vedtægter er andelskronens værdi gældende fra generalforsamlingsdatoen og frem til den efterfølgende ordinære generalforsamling.

Værdien skal dog nedsættes, såfremt foreningen modtager en ny kontantvurdering, der medfører, at andelskronens værdi ikke kan opretholdes.

Ligeledes skal værdien reguleres såfremt kursværdien på prioritetsgælden ændres i et omfang, der medfører, at salgsværdien overstiger maksimalbestemmelserne i lovgivningen.

Det bemærkes at ovennævnte opgørelse af andelens værdi er opgjort uden fradrag af avanceskat, som efter p.t. gældende praksis, vil blive udløst ved salg af foreningens sidste lejemål, jfr. omtalen under eventualforpligtelser, note 14 i årsrapporten.

Beboeroversigt for Andelsboligforeningen Frederiksberg Allé 27 A-B pr. 31. december 2010, offentlig vurdering.

Nr.	Areal i kvm.		Fordelingstal		Deposita		Forudbet.		Egenkapital
	Andele	Lejere	Andele	Lejere	Lejere	Lejere	Lejere		
1	Nr. 27 A, st.								
2	Nr. 27 A, st.	76,00							214.174,1
3	Nr. 27 A, 1. th.	67,00							188.811,4
4	Nr. 27 A, 1. tv.		76,00						-
5	Nr. 27 A, 2. th.	67,00							188.811,4
6	Nr. 27 A, 2. tv.	76,00							214.174,1
7	Nr. 27 A, 3. th.		67,00						-
8	Nr. 27 A, 3. tv.	76,00							214.174,1
9	Nr. 27 A, 4. th.	56,00							157.812,5
10	Nr. 27 A, 4. tv.	75,00							211.356,0
11	Nr. 27 B, st. 1	70,00							197.265,6
12	Nr. 27 B, st. 2		54,00						-
13	Nr. 27 B, st. 3	87,00							245.173,0
14	Nr. 27 B, st. 4	123,00							346.623,8
15	Nr. 27 B, st. 5	95,00							267.717,6
16	Nr. 27 B, 1. 1	70,00							197.265,6
17	Nr. 27 B, 1. 2	68,00							191.629,4
18	Nr. 27 B, 1. 3	85,00							239.536,8
19	Nr. 27 B, 1. 4	109,00							307.170,7
20	Nr. 27 B, 1. 5	95,00							267.717,6
21	Nr. 27 B, 2. 1		70,00						-
22	Nr. 27 B, 2. 2		68,00						-
23	Nr. 27 B, 2. 3	85,00							239.536,8
24	Nr. 27 B, 2. 4	109,00							307.170,7
25	Nr. 27 B, 2. 5	95,00							267.717,6
26	Nr. 27 B, 3. 1	70,00							197.265,6
27	Nr. 27 B, 3. 2	68,00							191.629,4
28	Nr. 27 B, 3. 3	85,00							239.536,8
29	Nr. 27 B, 3. 4	109,00							307.170,7
30	Nr. 27 B, 3. 5	95,00							267.717,6
31	Nr. 27 B, 4. 1		67,00						-
32	Nr. 27 B, 4. 2	64,00							180.357,1
33	Nr. 27 B, 4. 3		74,00						-
34	Nr. 27 B, 4. 4	108,00							304.352,6
35	Nr. 27 B, 4. 5	85,00							239.536,8
36	Nr. 27 B, kld.		92,00						-
37	Nr. 27 B, kld.		68,00						-
38	Nr. 27 B, kld.		100,00						-
39	Nr. 27 B, kld.		99,00						-

I alt	2.268,00	902,00	1.134.000,00	451.000,00	251.387,43	44.944,59	6.391.405,44
-------	----------	--------	--------------	------------	------------	-----------	--------------