

Revisors eksemplar

A/B ØSTBANEHUS

CVR-nr. 27 46 20 73

ÅRSRAPPORT 2011



**Statsautoriseret
Revisionsinteressentskab**

Adelgade 15
DK 1304 København K

Hovedgaden 28, 2.
DK 2970 Hørsholm

tlf.: +45 33 73 46 00
fax.: +45 33 12 20 37

cm@cmrevision.dk
www.cmrevision.dk

CVR-nr. 39 46 31 13

INDHOLD

	Side
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2011	
Anvendt regnskabspraksis	5-8
Resultatopgørelse	9
Balance	10-11
Pengestrømsopgørelse	12
Noter	13-21
Andelskroneopgørelse	22
Budgetsammenligning	23
Værdi andelsbeviser	24-26

FORENINGSOPLYSNINGER

Andelsboligforening

A/B Østbanehus

CVR-nr.: 27 46 20 73

Hjemsted: København

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Birgitte Rigmor Wuttke, formand

Mikkel Holck, næstformand

Michael Beck

Uffe Justesen

Johnny Dichmann

Sune Pedersen

Sofie Bille-Steenberg

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Store Kongensgade 24 B

1264 København K

Revisor

Chr. Mortensen • Revisionsfirma
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

Adelgade 15

1304 København K

Pengeinstitut

Nykredit Bank

Erhverv Servicecentret

Kalvebod Brygge 1-3

1780 København V

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2011 for A/B Østbanehus.

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

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling og pengestrømme pr. 31. december 2011 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2011.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

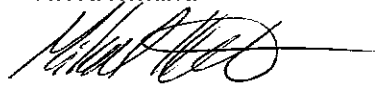
København, den 17. februar 2011

Bestyrelse

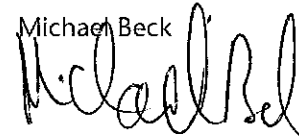
Birgitte Rigmor Wuttke
Formand



Mikkel Holck
Næstformand



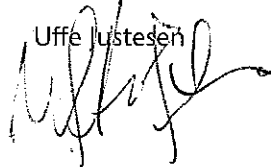
Michael Beck



Johnny Dichmann



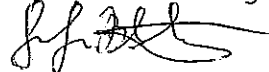
Uffe Justesen



Sune Pedersen



Sofie Bille-Steenberg



Årsrapportens godkendelse

Således forelagt og vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 27/3 2012.

Dirigent



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til medlemmerne af A/B Østbanehus

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Østbanehus for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2011, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse 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 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 internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. 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 revisionshandlinger 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 revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

København, den 5. marts 2012

Chr. Mortensen • Revisionsfirma

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

Flemming Petersen
Statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Østbanehus er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt 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 boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

De på side 23 anførte, ureviderede budgettalt for regnskabsåret 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

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

Indtægter fra ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af indeståender hos Grundejernes Investeringsfond.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.

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 m.v." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab).

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

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:

Inventar, driftsmateriel m.v. 5-10 år

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Hensatte forpligtelser

"Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond" vedrørende foreningens forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser. Beløbet vedrørende § 18 B modsvarer den under aktiver indregnede bindingspligt.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelse 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 provenuet 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 en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en overafdragstiden foretagne afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Hensættelse til udskudt skat

Foreningens vedtægter bestemmer, 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

Nøgletal

De i note 20 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske forhold.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår på side 22. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2011	2010
INDTÆGTER			
Boligafgifter		7.145.710	6.957.600
Lejeindtægter	1	1.548.810	1.612.011
Øvrige indtægter	2	0	15.692
		8.694.520	8.585.303
OMKOSTNINGER			
Skatter, afgifter og forsikringer	3	-1.510.693	-1.514.216
Renholdelse	4	-443.598	-588.532
Vedligeholdelse	5	-873.707	-920.829
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6	-230.816	-195.609
Indvendig vedligeholdelse for lejere		-105.315	-113.928
Administrationsomkostninger	7	-598.833	-704.512
		4.931.558	4.547.677
Afskrivninger på installationer	11	-207.279	-207.279
		4.724.279	4.340.398
Finansielle indtægter	8	15.454	17.422
Finansielle omkostninger	9	-5.250.534	-5.212.763
		-510.801	-854.943
Skat af årets resultat	10	0	0
		-510.801	-854.943
Forslag til resultatdisponering			
Overført til "reserve for dagsværdi ejendomme"		207.279	207.279
Overført til "Overført resultat m.v."			
Årets resultat		-510.801	-854.943
Betalte prioritetsafdrag		-573.651	-550.189
Amortisering af kurstab på obligationslån		75.751	71.089
Tillægsværdi solgte andele		1.677.715	1.337.320
		669.014	3.277
Disponeret i alt		876.293	210.556

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER

	Note	2011	2010
Grunde og bygninger		185.000.000	185.000.000
Dagsværdi iht. valuarvurdering af 7. februar 2012 Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 udgør kr. 103.000.000			
Afholdte omkostninger, tagrenovering		670.719	
Materielle anlægsaktiver	11	185.670.719	185.000.000
ANLÆGSAKTIVER		185.670.719	185.000.000
Tilgode salg andele		0	915.000
Lejetilgodehavender		5.781	381.662
Andre tilgodehavender		42.275	36.616
Indestående, Grundejernes Investeringsfond		1.017.599	838.155
Forudbetalte omkostninger		43.490	100.641
Varmeregnskab		302.330	397.626
Tilgodehavender		1.411.475	2.669.700
Likvide beholdninger	12	444.551	3.129
OMSÆTNINGSAKTIVER		1.856.026	2.672.829
AKTIVER		187.526.745	187.672.829

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER

	Note	2011	2010
Andelskapital		4.666.500	4.517.500
Reserve for dagsværdi, ejendomme		73.566.641	73.359.362
Overført resultat		-7.454.478	-8.723.666
	13	70.778.663	69.153.196
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	14	16.000.000	16.000.000
ANDRE RESERVER		16.000.000	16.000.000
		86.778.663	85.153.196
EGENKAPITAL			
Forpligtelser Grundejernes Investeringsfond	15	1.253.942	1.087.472
HENSATTE FORPLIGTELSE		1.253.942	1.087.472
Prioritetsgæld	16	97.404.106	94.001.802
Huslejedeposita		251.533	261.353
Langfristede gældsforpligtelser		97.655.639	94.263.155
Kortfristet del af prioritetsgæld	16	330.466	502.524
Nykredit Bank, kassekredit		0	5.220.166
Forudbetalt husleje		156.060	162.930
Leverandører af tjenesteydelser		549.777	424.598
Anden gæld		732	14.000
Gæld til lejere og andelshavere		64.419	35.000
Hensat til indvendig vedligeholdelse	17	737.047	809.788
Kortfristede gældsforpligtelser		1.838.501	7.169.006
		99.494.140	101.432.161
GÆLDSFORPLIGTELSE			
		99.494.140	101.432.161
PASSIVER		187.526.745	187.672.829
Eventualposter m.v.	18		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	19		
Nøgletal	20		

PENGESTRØMSOPGØRELSE

	2011	2010
Driftsresultat	4.724.279	4.340.398
Reguleringer:		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	207.279	207.279
Nettohensættelser §18 og §18B	268.744	304.325
Pengestrømme fra driften før ændringer i driftskapital	5.200.302	4.852.002
Ændringer i driftskapital:		
Ændringer i tilgodehavender, excl. Grundejernes Investeringsfond	1.437.669	-1.189.696
Ændring i kortfristede gældsforpligtelser	61.719	-856.909
Ændring i huslejedeposita	-9.820	-23.700
Pengestrømme fra driften før finansielle poster	6.689.870	2.781.697
Finansielle indbetalinger, excl. Grundejernes Investeringsfond	2.547	0
Finansielle udbetalinger, excl. amortisering	-5.174.784	-5.141.674
Pengestrømme fra ordinær drift	1.517.633	-2.359.977
Betalt selskabsskat	0	0
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET	1.517.633	-2.359.977
Omkostninger tagrenovering	-670.719	0
Nyt gårdanlæg	0	0
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET	-670.719	0
Indfrielse BRF lån	-95.217.359	0
Optagelse RD lån	98.945.506	0
Indskud, andelshavere	149.000	102.000
Tillægsværdi salg andele	1.677.715	1.337.320
Ud-/indbetalt Grundejernes Investeringsfond	-166.537	649.433
Afdrag på prioritetslån	-573.651	-550.189
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET	4.814.674	1.538.564
ÆNDRINGER I LIKVIDER	5.661.588	-821.413
Likvider 1. januar	-5.217.037	-4.395.624
LIKVIDER 31. DECEMBER	444.551	-5.217.037
Kassebeholdning	3.154	3.129
Bankindestående/kassekredit	441.397	-5.220.166
	444.551	-5.217.037

NOTER

	2011	2010
1 LEJEINDTÆGTER		
Boligleje	1.463.114	1.563.721
Erhvervsleje	31.106	30.500
Kælderleje	18.540	17.790
Antennepladsleje	36.050	0
	1.548.810	1.612.011
2 ANDRE INDTÆGTER		
Ventelistegebyrer	0	100
Antenne-regnskab	0	15.592
	0	15.692
3 SKATTER, AFGIFTER OG FORSIKRINGER		
Ejendomsskatter m.v.	412.083	385.125
Ejendomsforsikringer m.v.	262.433	270.934
Vandafgifter	361.717	495.133
Elektricitet	164.985	138.146
Renovation	309.475	224.878
	1.510.693	1.514.216
4 RENHOLDELSE		
Telefon, vicevært	0	14.771
Viceværtfirma	243.761	237.911
Trappevask og vinduespolering	155.929	182.328
Snerydning	35.658	153.522
Anden rengøring	8.250	0
	443.598	588.532

NOTER

	2011	2010
5 VEDLIGEHOJDELSE		
Abonnement og service på elevator	234.110	190.863
Service, graffiti	1.888	5.248
Rotteskader	0	36.206
Glarmester	677	25.359
Kloak	5.310	4.153
Murer, tømrer og snecker	54.584	11.649
Låsesmed og nøgler	22.102	31.180
Varmeanlæg	49.305	46.154
VVS	122.411	134.300
Vaskerianlæg	26.219	22.918
El-installationer m.m.	23.328	41.303
Diverse incl. materialer arbejdsweekend	31.279	13.046
Ingeniørbistand	3.750	21.875
Selvrisiko vandsskade	30.000	0
Vedligeholdelsesplan	0	32.250
Udvendige vedligeholdelse § 18	66.425	81.323
Udvendig vedligeholdelse § 18 B	202.319	223.002
	873.707	920.829
6 VEDLIGEHOJDELSE, GENOPRETNING OG RENOVERING		
Postkasser	0	13.425
Strengventiler varmtvand	116.305	0
Varmecentral	50.000	0
Vinduer	64.511	23.255
Lamper m.v gårdhave	0	62.029
Renovering trappetårn	0	63.150
Elevatorfoldedøre	0	33.750
	230.816	195.609

NOTER

	2011	2010
7 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER		
Administrationshonorar	200.000	255.983
Anden administration	45.278	0
Valuarhonorar	8.750	8.750
Revisionshonorar	62.500	62.500
Advokathonorar	0	92.000
Varmeregnskabshonorar	44.264	45.000
Bestyrelsesudgifter	25.755	17.672
Møder og generalforsamlinger	2.357	1.004
Beboeraktiviteter	5.394	5.403
Kontingent, Andelsboligforening	12.105	11.539
Kontorartikler, porto m.v.	981	16.125
Tab på lejere, varmeregnskab m.v.	139.225	171.747
Driftsomkostninger tomme lejligheder	23.174	0
Honorar omlægning lån	11.875	0
Tab antenneregnskab	876	0
Gebyrer	11.942	11.344
Diverse	4.357	5.445
	598.833	704.512
8 FINANSIELLE INDTÆGTER		
Bankrenter	2.547	0
Grundejernes Investeringsfond	12.907	17.422
	15.454	17.422
9 FINANSIELLE OMKOSTNINGER		
Prioritetsgæld	4.843.615	4.855.624
Amortisering, prioritetsgæld	75.751	71.089
Bankrenter	330.618	286.050
Renter, kreditorer	550	0
	5.250.534	5.212.763
10 SKAT AF ÅRETS RESULTAT		
Skat af årets skattepligtige indkomst		
Regulering, udskudt skat		
	0	0

NOTER

	2011	2010
11 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar		
Købesum	103.000.000	103.000.000
Købsomkostninger	619.400	619.400
Juridisk og teknisk assistance	500.000	500.000
Tekniske anlæg	6.051.125	6.051.125
Gårdanlæg	2.561.593	2.561.593
Kostpris 31. december	112.732.118	112.732.118
Værdiregulering 1. januar	73.359.362	73.152.083
Årets opskrivning	207.279	207.279
Værdiregulering 31. december	73.566.641	73.359.362
Afskrivninger 1. januar	1.091.480	884.201
Årets afskrivninger	207.279	207.279
Afskrivninger 31. december	1.298.759	1.091.480
Regnskabsmæssig værdi 31. december	185.000.000	185.000.000
Seneste offentlige ejendomsvurdering	103.000.000	103.000.000
EJENDOMMENES BELIGGENHED		
Ringkøbinggade 7-15		
Østbanegade 175-177		
Middelfartsgade 12-18		
Holstebrogade 8-12		
EJENDOMMENES INDHOLD		
2 lejligheder á 5 værelser		
5 lejligheder á 4 værelser		
43 lejligheder á 3 værelser		
97 lejligheder á 2 værelser		
24 lejligheder á 1 1/2 værelse		
1 lejlighed á 1 værelse		
1 erhvervslejemål		
27 kælderrum		

NOTER

11 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2011 i henhold til vurdering af 7. februar 2012 af ejendomsmægler og valuar Erik Jacobsen, statsautoriseret ejendomsmægler, valuar MDE. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 udgør kr. 103.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,23%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Et eksempel kan illustrere dette. En ejendom har et løbende afkast før renter (husleje fratrukket omkostninger) på 1 mio. kr. Hvis en investor kræver et afkast på 5% af sin investering, vil den pågældende betale 20 mio. kr. for ejendommen, idet 5% af 20 mio. kr. netop er 1 mio. kr. Hvis investoren i stedet kræver et afkast på 10% af sin investering, vil den pågældende kun betale 10 mio. kr. for ejendommen, idet 10% af 10 mio. kr. udgør 1 mio. kr. investering.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen fra 3,23% til 11,25% alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 44 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 8,00 til kr. 9,04.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

	2011	2010
12 LIKVIDE BEHOLDNINGER		
Kassebeholdning	3.154	3.000
Nykredit Bank, 7008699	17.699	129
Nykredit Bank, 2009417	20.476	0
Realkredit Danmark	403.222	0
	444.551	3.129

NOTER

	2011	2010
13 EGENKAPITAL		
Andelskapital		
Overført 1. januar	4.517.500	4.415.500
Årets indbetalinger	149.000	102.000
Andelskapital 31. december	4.666.500	4.517.500
Reserve for dagsværdi, ejendomme		
Overført 1. januar	73.359.362	73.152.083
Årets henlæggelse	207.279	207.279
Reserve 31. december	73.566.641	73.359.362
Overført resultat		
Overført 1. januar	-8.723.666	-9.244.501
Regulering Grundejernes Investeringsfond primo	-12.365	-17.422
Andelsboligers andel af indestående i Grundejernes Investeringsfond	114.639	55.880
Betalte prioritetsafdrag	573.651	550.189
Amortisering af kurstab på prioritetsgæld	-75.751	-71.089
Forslag til årets overførsel	669.014	3.277
Overført resultat 31. december	-7.454.478	-8.723.666
14 HENSÆTTELSE TIL RENOVERINGER		
Saldo 1. januar	16.000.000	16.000.000
Saldo 31. december	16.000.000	16.000.000

NOTER

	2011	2010
15 HENSATTE FORPLIGTELSE		
Udvendig vedligeholdelse § 18		
Saldo 1. januar	81.323	0
Regulering primo	0	0
Årets afgang, solgte andelsboliger	-8.477	0
	72.846	0
Årets hensættelse	217.685	240.156
Årets anvendelse	-151.260	-158.833
Saldo 31. december	139.271	81.323
Udvendig vedligeholdelse § 18 B		
Saldo 1. januar	1.006.149	821.605
Regulering primo, incl. renter	12.365	17.422
Årets afgang, solgt til andelsboliger	-106.162	-55.880
	912.352	783.147
Årets hensættelse	202.319	223.002
Saldo 31. december	1.114.671	1.006.149
HENSÆTTELSE	1.253.942	1.087.472
16 PRIORITETSGÆLD		
RD Flexlån 3,0488% 1)	74.771.000	0
RD Kontantlån 4,2984% 2)	24.309.000	0
BRF rentetilpasningslån, 4,6%	0	71.163.000
BRF kontantlån, 4,2 %	0	24.358.465
Amortisering	-1.345.428	-1.017.139
	97.734.572	94.504.326
Heraf kortfristede gældsforpligtelser	330.466	502.524
Langfristede gældsforpligtelser	97.404.106	94.001.802
Restgæld efter 5 år	95.902.865	84.892.813
Realkreditlån til kursværdi	103.365.366	97.495.320

1) Afdragsfrit indtil 1/4 2021. Rentetilpasses 1/4 2021. Restløbetid 30 år.

2) Kontantlån med restløbetid 30 år.

NOTER

	2011	2010
17 HENSAT TIL INDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE		
Saldo 1. januar	809.788	906.673
Tilbageført solgte lejligheder	-148.840	-86.352
Årets henlæggelse	105.315	113.929
Afholdte omkostninger	-29.216	-124.462
	737.047	809.788

18 EVENTUALPOSTER M.V.

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter foreningsstiftelse 6. november 2003. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 33 lejligheder siden stiftelsen, og foreninger udlejer fortsat 36 lejligheder til ikke-medlemmer.

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervs-mæssig anvendelse (udlejet) til skattefri anvendelse (andel). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de lejligheder, som i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status og skatten heraf kan således udgøre et væsentligt beløb, som ikke fremgår af årsregnskabets balance eller er indregnet i beregningen af andelenes værdi.

19 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut kr. 95.521.465, er afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2011 udgør kr. 185.000.000.

Til sikkerhed for banklån er deponeret ejer-pantebrev nom. kr. 28.000.000 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2011 udgør kr. 185.000.000.

NOTER

20 NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Østbanehus anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Ejendommens areal udgør følgende:

	Antal	Fordelings- areal (kvm)
Andelsboliger	137	9.333
Boliglejemål	36	2.561
Erhvervslejemål	0	0
	173	11.894

Beregnete nøgletal for foreningen

	Kr.	Pr. kvm andel	Pr. kvm total
Offentlig ejendomsvurdering	103.000.000	11.036	8.660
Valuarvurdering	185.000.000	19.822	15.554
Anskaffelsessum (kostpris)	112.732.118	12.078	9.478
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	97.625.114	10.461	8.208
Foreslået andelsværdi	81.384.212	8.720	

	Kvm
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm	780
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm	563

Omkostninger m.v. i % af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)

Vedligeholdelsesomkostninger	12
Øvrige omkostninger	28
Finansielle poster, netto	55
Afdrag	5
	100

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter	82
---	-----------

ANDELSKRONEOPGØRELSE

§ 5, stk. 2, litra A, ejendommens anskaffelsesværdi

Egenkapital ifølge årsrapport	86.778.663
Opskrivning, ejendom	-73.566.241
	13.212.422
Andelskrone 13.212.022/4.666.500	2,83

§ 5, stk. 2, litra B, ejendommens handelsværdi med hensættelser til renovering

Andelskronens værdi 31. december 2011, beregnet på basis af ejendommens kontantværdi, beregnet af statsautoriseret ejendomsmægler Erik Jacobsen, valuar MDE af 22/2 2011, udgør kr. 185.000.000.

Egenkapital ifølge årsrapport	86.778.663
Hensat til tagrenovering	-16.000.000
Realkreditlån til kursværdi	103.365.366
Realkreditlån til bogført værdi	97.734.572
	-5.630.794
	65.147.869
Andelskrone 65.147.829/4.666.500	13,96

§ 5, stk. 2 ejendommens handelsværdi uden hensættelser til renovering

Egenkapital ifølge årsrapport	86.778.663
Hensættelser til renovering	1.253.942
Indestående i Grundejernes Investeringsfond	-1.017.599
	87.015.006
Realkreditlån til kursværdi	103.365.366
Realkreditlån til bogført værdi	97.734.572
	-5.630.794
	81.384.212
Andelskrone 81.384.212/4.666.500	17,44

Med henvisning til usikkerheden vedrørende ejendommens værdi efter en tagrenovering foreslår bestyrelsen, at andelskronen fastsættes til **17,44**

Senest vedtagen andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 7. april 2011) **18,24**

SAMMENLIGNING DRIFTSBUDGET 2011

	Budget 2011	Faktisk 2011
Indtægter		
Boligafgifter, andelshavere	7.264.530	7.145.710
Lejeindtægter, incl. indvendig vedligeholdelse	1.658.330	1.548.810
Renteindtægter	15.000	15.454
Andre indtægter	6.000	0
Indtægter i alt	8.943.860	8.709.974
Udgifter		
Renter:		
Prioritetsrenter	4.903.193	4.843.615
Amortisering	0	75.751
Pengeinstitut	275.000	330.618
Kreditorer		550
	5.178.193	5.250.534
Driftsudgifter:		
Ejendomsskatter	412.083	412.083
Forsikringer	239.759	262.433
Renovation m.v.	309.475	309.475
Vandafgifter	506.988	361.717
El, fællesarealer	144.000	164.985
Renholdelse/vicevært	595.000	443.598
Indvendig vedligeholdelse	107.611	105.315
Vedligeholdelser	889.626	604.963
Genopretning og renovering	0	230.816
Grundejernes Investeringsfond	0	268.744
Afskrivninger installationer	207.279	207.279
	3.411.821	3.371.408
Administrationsudgifter:		
Administrationshonorar	200.000	200.000
Anden administrartion	0	45.278
Valuarvurdering	10.000	8.750
Advokat/honorar omlægning lån	65.000	11.875
Revision	65.000	62.500
Varmeregnskabshonorar	47.000	44.264
Bestyrelsesudgifter	23.900	25.755
Beboeraktiviteter	6.000	7.751
gebyrer	12.000	11.942
Tab lejetilgodehavender og varmeregnskab	20.000	139.225
Diverse udgifter	30.000	41.493
	478.900	598.833
Udgifter i alt	9.068.914	9.220.775
Resultat før ekstraordinære poster	-125.054	-510.801
Tillægsværdi salg andele	0	1.677.715
Afskrivninger, bredbåndsinstallation m.m.	0	207.279
Amortisering	0	75.751
Afdrag på prioritetsgæld	-572.946	-573.651
ÅRETS BUDGETTEREDE RESULTAT	-698.000	876.293
Boligafgift pr. m²	780	

VÆRDI ANDELSBEVISER

Andelskronen udgør kr 17,44

Nr.	Adresse	Fordelings- tal	Nom. andelsbevis	Værdi andelsbevis
5	Ringkøbinggade 7, 2. tv.	86,0	43.000	749.920
6	Ringkøbinggade 7, 2. th.	63,0	31.500	549.360
7	Ringkøbinggade 7, 3. tv.	86,0	43.000	749.920
8	Ringkøbinggade 7, 3. th.	63,0	31.500	549.360
12	Ringkøbinggade 7, 5. th.	63,0	31.500	549.360
13	Ringkøbinggade 9, st. tv.	63,0	31.500	549.360
15	Ringkøbinggade 9, 1. tv.	63,0	31.500	549.360
16	Ringkøbinggade 9, 1. th.	63,0	31.500	549.360
17	Ringkøbinggade 9, 2. tv.	63,0	31.500	549.360
18	Ringkøbinggade 9, 2. th.	63,0	31.500	549.360
19	Ringkøbinggade 9, 3. tv.	63,0	31.500	549.360
20	Ringkøbinggade 9, 3. th.	63,0	31.500	549.360
21	Ringkøbinggade 9, 4. tv.	63,0	31.500	549.360
22	Ringkøbinggade 9, 4. th.	63,0	31.500	549.360
23	Ringkøbinggade 9, 5. tv.	63,0	31.500	549.360
24	Ringkøbinggade 9, 5. th.	63,0	31.500	549.360
25	Ringkøbinggade 11, st. tv.	63,0	31.500	549.360
26	Ringkøbinggade 11, st. th.	63,0	31.500	549.360
27	Ringkøbinggade 11, 1. tv.	63,0	31.500	549.360
28	Ringkøbinggade 11, 1. th.	63,0	31.500	549.360
30	Ringkøbinggade 11, 2. th.	63,0	31.500	549.360
31	Ringkøbinggade 11, 3. tv.	63,0	31.500	549.360
32	Ringkøbinggade 11, 3. th.	63,0	31.500	549.360
33	Ringkøbinggade 11, 4. tv.	63,0	31.500	549.360
34	Ringkøbinggade 11, 4. th.	63,0	31.500	549.360
35	Ringkøbinggade 11, 5. tv.	63,0	31.500	549.360
36	Ringkøbinggade 11, 5. th.	63,0	31.500	549.360
37	Ringkøbinggade 13, st. tv.	63,0	31.500	549.360
38	Ringkøbinggade 13, st. th.	63,0	31.500	549.360
40	Ringkøbinggade 13, 1. th.	63,0	31.500	549.360
41	Ringkøbinggade 13, 2. tv.	63,0	31.500	549.360
44	Ringkøbinggade 13, 3.	126,0	63.000	1.098.720
45	Ringkøbinggade 13,4. tv.	63,0	31.500	549.360
47	Ringkøbinggade 13, 5. tv.	63,0	31.500	549.360
48	Ringkøbinggade 13, 5. th.	63,0	31.500	549.360
50	Ringkøbinggade 15, st. th.	84,0	42.000	732.480
51	Ringkøbinggade 15, 1. tv.	63,0	31.500	549.360
53	Ringkøbinggade 15, 2. tv.	63,0	31.500	549.360
54	Ringkøbinggade 15, 2. th.	84,0	42.000	732.480
56	Ringkøbinggade 15, 3. th.	84,0	42.000	732.480
57	Ringkøbinggade 15, 4. tv.	63,0	31.500	549.360
58	Ringkøbinggade 15, 4. th.	84,0	42.000	732.480
59	Ringkøbinggade 15, 5. tv.	63,0	31.500	549.360
60	Ringkøbinggade 15, 5. th.	84,0	42.000	732.480
61	Østbanegade 175, st. tv.	59,0	29.500	514.480
62	Østbanegade 175, st. th.	62,5	31.250	545.000
63	Østbanegade 175, 1. tv.	59,0	29.500	514.480
64	Østbanegade 175, 1. th.	62,5	31.250	545.000
65	Østbanegade 175, 2. tv.	59,0	29.500	514.480
66	Østbanegade 175, 2. th.	62,5	31.250	545.000
68	Østbanegade 175, 3. th.	62,5	31.250	545.000
69	Østbanegade 175, 4. tv.	59,0	29.500	514.480
70	Østbanegade 175, 4. th.	62,5	31.250	545.000
71	Østbanegade 175, 5. tv.	59,0	29.500	514.480

VÆRDI ANDELSBEVISER

Andelskronen udgør kr 17,44

Nr.	Adresse	Fordelings- tal	Nom. andelsbevis	Værdi andelsbevis
72	Østbanegade 175, 5.th.	62,5	31.250	545.000
73	Østbanegade 177, st. tv.	63,0	31.500	549.360
75	Østbanegade 177, 1.tv.	63,0	31.500	549.360
76	Østbanegade 177, 1. th.	80,0	40.000	697.600
77	Østbanegade 177, 2. tv.	63,0	31.500	549.360
79	Østbanegade 177, 3. tv.	63,0	31.500	549.360
80	Østbanegade 177, 3. th.	80,0	40.000	697.600
81	Østbanegade 177 4. tv.	63,0	31.500	549.360
82	Østbanegade 177 4. th.	80,0	40.000	697.600
83	Østbanegade 177, 5. tv.	63,0	31.500	549.360
84	Østbanegade 177, 5. th.	80,0	40.000	697.600
85	Middelfartsgade 12, st. tv.	63,0	31.500	549.360
86	Middelfartsgade 12, st. th.	60,0	30.000	523.200
87	Middelfartsgade 12, 1. tv.	63,0	31.500	549.360
88	Middelfartsgade 12, 1. th.	60,0	30.000	523.200
90	Middelfartsgade 12, 2.	123,0	61.500	1.072.560
92	Middelfartsgade 12, 1.tv.	60,0	30.000	523.200
94	Middelfartsgade 12, 4. th.	60,0	30.000	523.200
95	Middelfartsgade 12, 5. tv.	63,0	31.500	549.360
97	Middelfartsgade 14, st. tv.	88,0	44.000	767.360
98	Middelfartsgade 14, st. th.	63,0	31.500	549.360
99	Middelfartsgade 14, 1. tv.	88,0	44.000	767.360
100	Middelfartsgade 14, 1. th.	63,0	31.500	549.360
101	Middelfartsgade 14, 2. tv.	88,0	44.000	767.360
102	Middelfartsgade 14, 2. th.	63,0	31.500	549.360
103	Middelfartsgade 14 3. tv.	88,0	44.000	767.360
104	Middelfartsgade 14, 3. th.	63,0	31.500	549.360
108	Middelfartsgade 14, 5. th.	63,0	31.500	549.360
109	Middelfartsgade 16, st. tv.	47,5	23.750	414.200
110	Middelfartsgade 16, st. th.	54,0	27.000	470.880
112	Middelfartsgade 16, 1. th.	88,0	44.000	767.360
115	Middelfartsgade 16, 3. tv.	47,5	23.750	414.200
116	Middelfartsgade 16, 3. th.	88,0	44.000	767.360
117	Middelfartsgade 16, 4. tv.	47,5	23.750	414.200
119	Middelfartsgade 16, 5. tv.	47,5	23.750	414.200
120	Middelfartsgade 16, 5. th.	88,0	44.000	767.360
122	Middelfartsgade 16, 1. mf.	46,0	23.000	401.120
123	Middelfartsgade 16, 2. mf.	46,0	23.000	401.120
124	Middelfartsgade 16, 3. mf.	46,0	23.000	401.120
125	Middelfartsgade 16, 4. mf.	46,0	23.000	401.120
126	Middelfartsgade 16, 5. mf.	46,0	23.000	401.120
127	Middelfartsgade 18, st. tv.	84,0	42.000	732.480
128	Middelfartsgade 18, st. th.	47,5	23.750	414.200
129	Middelfartsgade 18, 1. tv.	84,0	42.000	732.480
130	Middelfartsgade 18, 1. th.	47,5	23.750	414.200
131	Middelfartsgade 18 2. tv.	84,0	42.000	732.480
132	Middelfartsgade 18, 2. th.	47,5	23.750	414.200
133	Middelfartsgade 18, 3. tv.	84,0	42.000	732.480
134	Middelfartsgade 18, 3. th.	47,5	23.750	414.200
135	Middelfartsgade 18, 4. tv.	84,0	42.000	732.480
137	Middelfartsgade 18, 5. tv.	84,0	42.000	732.480
138	Middelfartsgade 18, 5. th.	47,5	23.750	414.200
139	Middelfartsgade 18, st. mf.	46,0	23.000	401.120
140	Middelfartsgade 18 1. mf.	46,0	23.000	401.120

VÆRDI ANDELSBEVISER

Andelskronen udgør kr 17,44

Nr.	Adresse	Fordelings- tal	Nom. andelsbevis	Værdi andelsbevis
141	Middelfartsgade 18, 2. mf.	46,0	23.000	401.120
142	Middelfartsgade 18, 3. mf.	46,0	23.000	401.120
143	Middelfartsgade 18, 4. mf.	46,0	23.000	401.120
144	Middelfartsgade 18, 5. mf.	46,0	23.000	401.120
145	Holstebrogade 8, st. th.	48,0	24.000	418.560
146	Holstebrogade 8, st. tv.	62,0	31.000	540.640
148	Holstebrogade 8, 1. th.	131,5	65.750	1.146.680
149	Holstebrogade 8, 2. tv.	62,0	31.000	540.640
150	Holstebrogade 8, 2. th.	86,0	43.000	749.920
151	Holstebrogade 8, 3. tv.	62,0	31.000	540.640
152	Holstebrogade 8, 3. th.	86,0	43.000	749.920
153	Holstebrogade 8, 4. tv.	62,0	31.000	540.640
155	Holstebrogade 8, 5. tv.	62,0	31.000	540.640
156	Holstebrogade 8, 5. th.	86,0	43.000	749.920
158	Holstebrogade 10, st. th.	62,0	31.000	540.640
159	Holstebrogade 10, 1. tv.	64,0	32.000	558.080
161	Holstebrogade 10, 2. tv.	64,0	32.000	558.080
162	Holstebrogade 10, 2. th.	62,0	31.000	540.640
164	Holstebrogade 10, 3.	126,0	63.000	1.098.720
167	Holstebrogade 10, 5. tv.	64,0	32.000	558.080
168	Holstebrogade 10, 5. th.	124,0	62.000	1.081.280
169	Holstebrogade 12, st. tv.	64,0	32.000	558.080
170	Holstebrogade 12, st.	128,0	64.000	1.116.160
174	Holstebrogade 12, 2. th.	145,0	72.500	1.264.400
175	Holstebrogade 12, 3. tv.	81,0	40.500	706.320
176	Holstebrogade 12, 3. th.	64,0	32.000	558.080
177	Holstebrogade 12, 4. tv.	81,0	40.500	706.320
178	Holstebrogade 12, 4. th.	64,0	32.000	558.080
180	Holstebrogade 12, 5. th.	64,0	32.000	558.080
		9.333,0	4.666.500	