

A/B ØSTBANEHUS

CVR-nr. 27 46 20 73

ÅRSRAPPORT 2010



Statsautoriseret
Revisionsinteressentskab

Adelgade 15
DK 1304 København K

tlf.: +45 33 73 46 00

fax.: +45 33 12 20 37

cm@cmrevision.dk

www.cmrevision.dk

CVR.nr. 39 46 31 13

Fortegnelse over interessenter kan
indhentes hos Chr. Mortensen

INDHOLD

	Side
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2010	
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

Michael Beck, næstformand

Karen M. Dickson

Uffe Justesen

Henriette Jakobsen

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 2010 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 2010 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2010.

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

Michael Beck
Næstformand

Henriette Jakobsen

Karen M. Dickson

Uffe Justesen

Sune Pedersen

Sofie Bille-Steenberg

Årsrapportens godkendelse

Således forelagt og vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 2011.

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 2010, 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 danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte 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 revisionshandling, 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 2010 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

København, den 8. marts 2010

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 over afdragstiden foretagen 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	2010	2009
INDTÆGTER			
Boligafgifter		6.957.600	6.712.859
Lejeindtægter	1	1.612.011	1.750.172
Øvrige indtægter	2	15.692	8.507
		8.585.303	8.471.538
OMKOSTNINGER			
Skatter, afgifter og forsikringer	3	-1.514.216	-1.696.835
Renholdelse	4	-588.532	-469.085
Vedligeholdelse	5	-920.829	-560.246
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6	-195.609	-1.579.372
Indvendig vedligeholdelse for lejere		-113.928	-119.936
Administrationsomkostninger	7	-704.512	-545.109
		4.547.677	3.500.955
BRUTTORESULTAT			
Afskrivninger på installationer	11	-207.279	-207.279
		4.340.398	3.293.676
DRIFTSRESULTAT			
Tillægsværdi, salg andele		1.337.320	1.720.373
Projekt tagrenovering		0	65.625
Finansielle indtægter	8	17.422	28.205
Finansielle omkostninger	9	-5.212.763	-4.875.157
		482.377	232.722
RESULTAT FØR SKAT			
Skat af årets resultat	10	0	0
		482.377	232.722
ÅRETS RESULTAT			
Forslag til resultatdisponering			
Overført til "reserve for dagsværdi ejendomme"		207.279	207.279
Overført til "Overført resultat m.v."			
Årets resultat		482.377	232.722
Betalte prioritetsafdrag		-550.189	-527.687
Amortisering af kurstab på obligationslån		71.089	71.023
		3.277	-223.942
Overført restandel af årets resultat			
		210.556	-16.663
Disponeret i alt			

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER

	Note	2010	2009
Grunde og bygninger		185.000.000	185.000.000
Dagsværdi iht. valuarvurdering af 22. februar 2011			
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2009			
udgør kr. 103.000.000			
Materielle anlægsaktiver	11	185.000.000	185.000.000
ANLÆGSAKTIVER		185.000.000	185.000.000
Tilgode salg andele		915.000	0
Lejetilgodehavender		381.662	259.681
Andre tilgodehavender		36.616	142.016
Indestående, Grundejemes Investeringsfond		838.155	1.470.166
Forudbetalte omkostninger		100.641	96.239
Varmeregnskab		397.626	143.913
Tilgodehavender		2.669.700	2.112.015
Likvide beholdninger	12	3.129	3.429
OMSÆTNINGSAKTIVER		2.672.829	2.115.444
AKTIVER		187.672.829	187.115.444

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER

	Note	2010	2009
Andelskapital		4.517.500	4.415.500
Reserve for dagsværdi, ejendomme		73.359.362	73.152.083
Overført resultat		-8.723.666	-9.244.501
	13	69.153.196	68.323.082
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	14	16.000.000	16.000.000
ANDRE RESERVER		16.000.000	16.000.000
EGENKAPITAL		85.153.196	84.323.082
Forpligtelser Grundejemes Investeringsfond	15	1.087.472	821.605
HENSATTE FORPLIGTELSE		1.087.472	821.605
Prioritetsgæld	16	94.001.802	94.504.326
Huslejedeposita		261.353	285.053
Langfristede gældsforpligtelser		94.263.155	94.789.379
Kortfristet del af prioritetsgæld	16	502.524	479.100
Forstædernes Bank, kassekredit		5.220.166	4.399.053
Forudbetalt husleje		162.930	171.404
Leverandører af tjenesteydelser		424.598	236.533
Anden gæld		14.000	14.000
Gæld til lejere og andelshavere		35.000	470.000
Hensat til indvendig vedligeholdelse	17	809.788	906.673
Indvendig vedligeholdelse, usolgte		0	34.844
Hensat ny gård og elevatorrenovering		0	469.771
Kortfristede gældsforpligtelser		7.169.006	7.181.378
GÆLDSFORPLIGTELSE		101.432.161	101.970.757
PASSIVER		187.672.829	187.115.444
Eventualposter m.v.	18		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	19		
Nøgletal	20		

PENGESTRØMSOPGØRELSE

	2010	2009
Driftsresultat	4.340.398	3.293.676
Reguleringer:		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	207.279	207.279
Nettohensættelser §18 og §18B	304.325	-107.442
Pengestrømme fra driften før ændringer i driftskapital	4.852.002	3.393.513
Ændringer i driftskapital:		
Ændringer i tilgodehavender, excl. Grundejernes Investeringsfond	-1.189.696	-344.609
Ændring i kortfristede gældsforpligtelser	-856.909	354.582
Ændring i huslejedeposita	-23.700	19.150
Pengestrømme fra driften før finansielle poster	2.781.697	3.422.636
Finansielle indbetalinger, excl. Grundejernes Investeringsfond	0	105
Finansielle udbetalinger, excl. amortisering	-5.141.674	-4.804.134
Pengestrømme fra ordinær drift	-2.359.977	-1.381.393
Betalt selskabsskat	0	0
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET	-2.359.977	-1.381.393
Renovering elevatorer	0	-1.411.140
Nyt gårdanlæg	0	-2.517.843
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET	0	-3.928.983
Indskud, andelshavere	102.000	105.500
Tillægsværdi salg andele	1.337.320	1.720.373
Projekt tagrenovering	0	65.625
Ud-/indbetalt Grundejernes Investeringsfond	649.433	712.383
Afdrag på prioritetslån	-550.189	-527.687
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET	1.538.564	2.076.194
ÆNDRINGER I LIKVIDER	-821.413	-3.234.182
Likvider 1. januar	-4.395.624	-1.161.442
LIKVIDER 31. DECEMBER	-5.217.037	-4.395.624
Kassebeholdning	3.129	3.429
Kassekredit	-5.220.166	-4.399.053
	-5.217.037	-4.395.624

NOTER

	2010	2009
1 LEJEINDTÆGTER		
Boligleje	1.594.221	1.731.632
Erhvervsleje	17.790	18.540
	1.612.011	1.750.172
2 ANDRE INDTÆGTER		
Ventelistegebyrer	100	1.800
Antenne-regnskab	15.592	3.853
Diverse indtægter	0	2.854
	15.692	8.507
3 SKATTER, AFGIFTER OG FORSIKRINGER		
Ejendomsskatter m.v.	385.125	359.928
Ejendomsforsikringer	270.934	359.199
Vandafgifter	495.133	524.975
Elektricitet og gas	138.146	216.359
Renovation	224.878	236.374
	1.514.216	1.696.835
4 RENHOLDELSE		
Løn, feriepenge, pension, vicevært	0	107.640
Sociale udgifter	0	1.257
Lønsumsafgift	0	5.027
Telefon, vicevært	14.771	7.171
Viceværtfirma	237.911	144.596
Trappevask og vinduespolering	182.328	177.267
Snerydning	153.522	26.127
	588.532	469.085

NOTER

	2010	2009
5 VEDLIGEHOLDELSE		
Abonnement og service på elevator	190.863	141.551
Service, graffiti	5.248	0
Rotteskader	36.206	0
Glarvester	25.359	0
Kloak	4.153	4.025
Maler, tømrer og snedker	11.649	29.528
Låsesmed og nøgler	31.180	24.220
Varmeanlæg	46.154	62.808
VVS	134.300	224.443
Vaskerianlæg	22.918	29.536
El-installationer m.m.	41.303	97.232
Diverse	13.046	26.032
Ingeniørbistand	21.875	28.313
Vedligeholdelsesplan	32.250	0
Udvendige vedligeholdelse § 18	81.323	-107.442
Udvendig vedligeholdelse § 18 B	223.002	0
	920.829	560.246
6 VEDLIGEHOLDELSE, GENOPRETNING OG RENOVERING		
Postkasser	13.425	122.160
Renovering, kloakker	0	489.200
Vinduer	23.255	968.012
Lamper m.v gårdhave	62.029	0
Renovering trappetårn	63.150	0
Elevatorfoldedøre	33.750	0
	195.609	1.579.372

NOTER

	2010	2009
7 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER		
Administrationshonorar	255.983	265.396
Valuarhonorar	8.750	8.750
Revisionshonorar	62.500	75.000
Advokathonorar	92.000	53.125
Varmeregnskabshonorar	45.000	42.612
Bestyrelsesudgifter	17.672	17.306
Møder og generalforsamlinger	1.004	1.207
Beboeraktiviteter	5.403	24.415
Kontingent, Andelsboligforening	11.539	11.143
Kontorartikler, porto m.v.	16.125	7.357
Tab på lejere	50.433	24.593
	91.253	0
Tab varmeregnskab	30.061	0
Gebyrer	11.344	12.857
Diverse	5.445	1.348
	704.512	545.109
8 FINANSIELLE INDTÆGTER		
Bankrenter	0	105
Grundejernes Investeringsfond	17.422	28.100
	17.422	28.205
9 FINANSIELLE OMKOSTNINGER		
Prioritetsgæld	4.855.624	4.688.245
Amortisering, prioritetsgæld	71.089	71.023
Bankrenter	286.050	101.500
Renter, kreditorer	0	14.389
	5.212.763	4.875.157
10 SKAT AF ÅRETS RESULTAT		
Skat af årets skattepligtige indkomst		0
Regulering, udskudt skat		0
	0	0

NOTER

	2010	2009
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	4.639.985
Årets tilgang, elevator	0	1.411.140
Gårdanlæg	2.561.593	43.750
Årets tilgang, gårdanlæg	0	2.517.843
Kostpris 31. december	112.732.118	112.732.118
Værdiregulering 1. januar	73.152.083	79.223.787
Årets opskrivning	207.279	-6.071.704
Værdiregulering 31. december	73.359.362	73.152.083
Afskrivninger 1. januar	884.201	676.922
Årets afskrivninger	207.279	207.279
Afskrivninger 31. december	1.091.480	884.201
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		
45 lejligheder á 3 værelser		
95 lejligheder á 2 værelser		
26 lejligheder á 1 1/2 værelse		
1 lejlighed á 1 værelse		
27 kælderrum		

NOTER

11 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2011 i henhold til vurdering af 22. februar 2011 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 3,12 %. 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 3,12% til 4,12% alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 14 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 3,10 til kr. 15,17

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

	2010	2009
12 LIKVIDE BEHOLDNINGER		
Kassebeholdning	3.000	3.000
Nykredit bank, 7008699	129	429
	3.129	3.429

NOTER

	2010	2009
13 EGENKAPITAL		
Andelskapital		
Overført 1. januar	4.415.500	4.310.000
Årets indbetalinger	102.000	105.500
Andelskapital 31. december	4.517.500	4.415.500
Reserve for dagsværdi, ejendomme		
Overført 1. januar	73.152.083	79.223.787
Årets henlæggelse	207.279	-6.071.704
Reserve 31. december	73.359.362	73.152.083
Overført resultat		
Overført 1. januar	-9.244.501	-14.844.896
Regulering Grundejernes Investeringsfond primo	-17.422	-30.159
Andelsboligers andel af indestående i Grundejernes Investeringsfond	55.880	94.748
Tilbageført hensættelse	0	5.303.084
Betalte prioritetsafdrag	550.189	527.687
Amortisering af kurstab på prioritetsgæld	-71.089	-71.023
Forslag til årets overførsel	3.277	-223.942
Overført resultat 31. december	-8.723.666	-9.244.501
14 HENSÆTTELSE TIL RENOVERINGER		
Saldo 1. januar	16.000.000	20.856.713
Renovering, elevatorer	0	-1.411.140
heraf hensat GI	0	446.371
Anvendt gårdanlæg	0	-2.517.843
Tilbageført hensættelse	0	-1.374.101
Saldo 31. december	16.000.000	16.000.000

NOTER

	2010	2009
15 HENSATTE FORPLIGTELSER		
Udvendig vedligeholdelse § 18		
Saldo 1. januar	0	0
Regulering primo	0	0
Årets afgang, solgte andelsboliger	0	0
	0	0
Årets hensættelse	240.156	251.166
Årets anvendelse	-158.833	-251.166
Saldo 31. december	81.323	0
Udvendig vedligeholdelse § 18 B		
Saldo 1. januar	821.605	1.440.007
Regulering primo, incl. renter	17.422	30.159
Årets afgang, solgt til andelsboliger	-55.880	-94.748
	783.147	1.375.418
Årets hensættelse	223.002	232.788
Årets anvendelse	0	-340.230
Årets anvendelse, renovering elevator m.v.	0	-446.371
Saldo 31. december	1.006.149	821.605
HENSÆTTELSER	1.087.472	821.605
16 PRIORITETSGÆLD		
BRF rentetilpasningslån, 4,6%	71.163.000	71.163.000
BRF kontantlån, 4,2 %	24.358.465	24.908.654
Amortisering	-1.017.139	-1.088.228
	94.504.326	94.983.426
Heraf kortfristede gældsforpligtelser	502.524	479.100
Langfristede gældsforpligtelser	94.001.802	94.504.326
Restgæld efter 5 år	84.892.813	92.503.874
Realkreditlån til kursværdi	97.495.320	98.168.947

1) Afdragsfrit indtil ultimo 2012. Rentetilpasses 31/12 2012. Restløbetid 23 år.

2) Kontantlån med restløbetid 24 3/4 år.

NOTER

	2010	2009
17 HENSAT TIL INDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE		
Saldo 1. januar	906.673	848.093
Tilbageført solgte lejligheder	-86.352	-31.498
Andelsbolig til lejemål		37.361
Årets henlæggelse	113.929	119.936
Afholdte omkostninger	-124.462	-67.219
	809.788	906.673

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 12 lejligheder siden stiftelsen, og foreninger udlejer fortsat 17 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 årsregnskabet 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 2010 udgør kr. 185.000.000.

Til sikkerhed for banklån er deponeret ejerantebrev nom. kr. 28.000.000 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2010 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	Fordelingsareal (kvm)
Andelsboliger	135	9.035
Boliglejemål	40	2.859
Erhvervslejemål	0	0
	175	11.894

Beregnete nøgletal for foreningen

	Kr.	Pr. kvm andel	Pr. kvm total
Offentlig ejendomsvurdering	103.000.000	11.400	8.660
Valuarvurdering	185.000.000	20.476	15.554
Anskaffelsessum (kostpris)	112.732.118	12.477	9.478
Gældsforpligtelser fra trukket omsætningsaktiver	98.759.332	10.931	8.303
Foreslået andelsværdi	82.399.200	9.120	

	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	30
Finansielle poster, netto	52
Afdrag	6
	100

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter	80
---	-----------

ANDELSKRONEOPGØRELSE

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

Egenkapital ifølge årsrapport	85.153.196
Opskrivning, ejendom	-73.359.362
	11.793.834
Andelskrone 11.793.834/4.517.500	2,61

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

Andelskronens værdi 31. december 2010, 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	85.153.196
Hensat til tagrenovering	-16.000.000
Realkreditlån til kursværdi	97.495.320
Realkreditlån til bogført værdi	94.504.326
	-2.990.994
	66.162.202
Andelskrone 66.162.202/4.517.500	14,64

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

Egenkapital ifølge årsrapport	85.153.196
Hensættelser til renovering	1.087.472
Indestående i Grundejernes Investeringsfond	-838.155
	85.402.513
Realkreditlån til kursværdi	97.495.320
Realkreditlån til bogført værdi	94.504.326
	-2.990.994
	82.411.519
Andelskrone 82.411.519/4.517.500	18,24

Med henvisning til usikkerheden vedrørende ejendommens værdi efter en tagrenovering foreslår bestyrelsen, at andelskronen fastsættes til **18,26**

Senest vedtagen andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 27 april 2010) **18,37**

SAMMENLIGNING DRIFTSBUDGET 2010

	Budget 2010	Faktisk 2010
Indtægter		
Boligafgifter, andelshavere	6.888.000	6.957.600
Lejeindtægter, incl. indvendig vedligeholdelse	1.700.000	1.612.011
Ventelistegebyrer	0	100
Renteindtægter	0	17.422
Andre indtægter	6.000	15.592
Indtægter i alt	8.594.000	8.602.725
Udgifter		
Renter:		
Prioritetsrenter	4.762.000	4.855.624
Amortisering	71.000	71.089
Pengeinstitut	450.000	286.050
	5.283.000	5.212.763
Driftsudgifter:		
Ejendomsskatter	360.000	385.125
Forsikringer	275.000	270.934
Renovation m.v.	239.000	224.878
Vandafgifter	525.000	495.133
El, fællesarealer	225.000	138.146
Renholdelse/vicevært	475.000	588.532
Indvendig vedligeholdelse	110.000	113.928
Vedligeholdelser	800.000	650.254
Genopretning og renovering	0	161.859
Grundejernes Investeringsfond	120.000	304.325
Afskrivninger installationer	207.000	207.279
	3.336.000	3.540.393
Administrationsudgifter:		
Administrationshonorar	250.000	255.983
Valuarvurdering	9.000	8.750
Advokat	30.000	92.000
Revision	70.000	62.500
Varmeregnskabshonorar	43.000	45.000
Bestyrelsesudgifter	18.000	17.672
Beboeraktiviteter	20.000	6.407
gebyrer	15.000	11.344
Tab lejetilgodehavender og varmeregnskab	0	171.747
Diverse udgifter	50.000	33.109
	505.000	704.512
Udgifter i alt	9.124.000	9.457.668
Resultat før ekstraordinære poster	-530.000	-854.943
Tillægsværdi salg andele	1.000.000	1.337.320
Afskrivninger, bredbåndinstallation m.m.	207.000	207.279
Amortisering	71.000	71.089
Afdrag på prioritetsgæld	-550.189	-550.189
ÅRETS BUDGETTEREDE RESULTAT	197.811	210.556
Boligafgift pr. m²	780	

VÆRDI ANDELSBEVISER

Andelskronen udgør kr 18,24

Nr.	Adresse	Fordelings- tal	Nom. andelsbevis	Værdi andelsbevis
5	Ringkøbinggade 7, 2. tv.	86,0	43.000	784.320
6	Ringkøbinggade 7, 2. th.	63,0	31.500	574.560
7	Ringkøbinggade 7, 3. tv.	86,0	43.000	784.320
8	Ringkøbinggade 7, 3. th.	63,0	31.500	574.560
12	Ringkøbinggade 7, 5. th.	63,0	31.500	574.560
13	Ringkøbinggade 9, st. tv.	63,0	31.500	574.560
15	Ringkøbinggade 9, 1. tv.	63,0	31.500	574.560
16	Ringkøbinggade 9, 1. th.	63,0	31.500	574.560
17	Ringkøbinggade 9, 2. tv.	63,0	31.500	574.560
18	Ringkøbinggade 9, 2. th.	63,0	31.500	574.560
19	Ringkøbinggade 9, 3. tv.	63,0	31.500	574.560
20	Ringkøbinggade 9, 3. th.	63,0	31.500	574.560
21	Ringkøbinggade 9, 4. tv.	63,0	31.500	574.560
22	Ringkøbinggade 9, 4. th.	63,0	31.500	574.560
23	Ringkøbinggade 9, 5. tv.	63,0	31.500	574.560
24	Ringkøbinggade 9, 5. th.	63,0	31.500	574.560
25	Ringkøbinggade 11, st. tv.	63,0	31.500	574.560
26	Ringkøbinggade 11, st. th.	63,0	31.500	574.560
27	Ringkøbinggade 11, 1. tv.	63,0	31.500	574.560
28	Ringkøbinggade 11, 1. th.	63,0	31.500	574.560
30	Ringkøbinggade 11, 2. th.	63,0	31.500	574.560
31	Ringkøbinggade 11, 3. tv.	63,0	31.500	574.560
32	Ringkøbinggade 11, 3. th.	63,0	31.500	574.560
33	Ringkøbinggade 11, 4. tv.	63,0	31.500	574.560
34	Ringkøbinggade 11, 4. th.	63,0	31.500	574.560
35	Ringkøbinggade 11, 5. tv.	63,0	31.500	574.560
36	Ringkøbinggade 11, 5. th.	63,0	31.500	574.560
37	Ringkøbinggade 13, st. tv.	63,0	31.500	574.560
38	Ringkøbinggade 13, st. th.	63,0	31.500	574.560
40	Ringkøbinggade 13, 1. th.	63,0	31.500	574.560
41	Ringkøbinggade 13, 2. tv.	63,0	31.500	574.560
43	Ringkøbinggade 13, 3.	126,0	63.000	1.149.120
45	Ringkøbinggade 13, 4. tv.	63,0	31.500	574.560
47	Ringkøbinggade 13, 5. tv.	63,0	31.500	574.560
48	Ringkøbinggade 13, 5. th.	63,0	31.500	574.560
50	Ringkøbinggade 15, st. th.	84,0	42.000	766.080
51	Ringkøbinggade 15, 1. tv.	63,0	31.500	574.560
53	Ringkøbinggade 15, 2. tv.	63,0	31.500	574.560
54	Ringkøbinggade 15, 2. th.	84,0	42.000	766.080
56	Ringkøbinggade 15, 3. th.	84,0	42.000	766.080
57	Ringkøbinggade 15, 4. tv.	63,0	31.500	574.560
58	Ringkøbinggade 15, 4. th.	84,0	42.000	766.080
59	Ringkøbinggade 15, 5. tv.	63,0	31.500	574.560
60	Ringkøbinggade 15, 5. th.	84,0	42.000	766.080
61	Østbanegade 175, st. tv.	59,0	29.500	538.080
62	Østbanegade 175, st. th.	62,5	31.250	570.000
63	Østbanegade 175, 1. tv.	59,0	29.500	538.080
64	Østbanegade 175, 1. th.	62,5	31.250	570.000
65	Østbanegade 175, 2. tv.	59,0	29.500	538.080
66	Østbanegade 175, 2. th.	62,5	31.250	570.000
68	Østbanegade 175, 3. th.	62,5	31.250	570.000
69	Østbanegade 175, 4. tv.	59,0	29.500	538.080
70	Østbanegade 175, 4. th.	62,5	31.250	570.000
71	Østbanegade 175, 5. tv.	59,0	29.500	538.080

VÆRDI ANDELSBEVISER

Andelskronen udgør kr 18,26

Nr.	Adresse	Fordelings- tal	Nom. andelsbevis	Værdi andelsbevis
72	Østbanegade 175, 5. th.	62,5	31.250	570.000
73	Østbanegade 177, st. tv.	63,0	31.500	574.560
75	Østbanegade 177, 1. tv.	63,0	31.500	574.560
76	Østbanegade 177, 1. th.	80,0	40.000	729.600
77	Østbanegade 177, 2. tv.	63,0	31.500	574.560
79	Østbanegade 177, 3. tv.	63,0	31.500	574.560
80	Østbanegade 177, 3. th.	80,0	40.000	729.600
81	Østbanegade 177 4. tv.	63,0	31.500	574.560
83	Østbanegade 177, 5. tv.	63,0	31.500	574.560
84	Østbanegade 177, 5. th.	80,0	40.000	729.600
85	Middelfartsgade 12, st. tv.	63,0	31.500	574.560
86	Middelfartsgade 12, st. th.	60,0	30.000	547.200
87	Middelfartsgade 12, 1. tv.	63,0	31.500	574.560
88	Middelfartsgade 12, 1. th.	60,0	30.000	547.200
89	Middelfartsgade 12, 2.	123,0	61.500	1.121.760
92	Middelfartsgade 12, 1. tv.	60,0	30.000	547.200
94	Middelfartsgade 12, 4. th.	60,0	30.000	547.200
95	Middelfartsgade 12, 5. tv.	63,0	31.500	574.560
97	Middelfartsgade 14, st. tv.	88,0	44.000	802.560
98	Middelfartsgade 14, st. th.	63,0	31.500	574.560
99	Middelfartsgade 14, 1. tv.	88,0	44.000	802.560
100	Middelfartsgade 14, 1. th.	63,0	31.500	574.560
101	Middelfartsgade 14, 2. tv.	88,0	44.000	802.560
102	Middelfartsgade 14, 2. th.	63,0	31.500	574.560
104	Middelfartsgade 14, 3. th.	63,0	31.500	574.560
108	Middelfartsgade 14, 5. th.	63,0	31.500	574.560
109	Middelfartsgade 16, st. tv.	47,5	23.750	433.200
110	Middelfartsgade 16, st. th.	54,0	27.000	492.480
112	Middelfartsgade 16, 1. th.	88,0	44.000	802.560
115	Middelfartsgade 16, 3. tv.	47,5	23.750	433.200
116	Middelfartsgade 16, 3. th.	88,0	44.000	802.560
117	Middelfartsgade 16, 4. tv.	47,5	23.750	433.200
119	Middelfartsgade 16, 5. tv.	47,5	23.750	433.200
120	Middelfartsgade 16, 5. th.	88,0	44.000	802.560
122	Middelfartsgade 16, 1. mf.	46,0	23.000	419.520
123	Middelfartsgade 16, 2. mf.	46,0	23.000	419.520
124	Middelfartsgade 16, 3. mf.	46,0	23.000	419.520
125	Middelfartsgade 16, 4. mf.	46,0	23.000	419.520
126	Middelfartsgade 16, 5. mf.	46,0	23.000	419.520
127	Middelfartsgade 18, st. tv.	84,0	42.000	766.080
128	Middelfartsgade 18, st. th.	47,5	23.750	433.200
129	Middelfartsgade 18, 1. tv.	84,0	42.000	766.080
130	Middelfartsgade 18, 1. th.	47,5	23.750	433.200
132	Middelfartsgade 18, 2. th.	47,5	23.750	433.200
133	Middelfartsgade 18, 3. tv.	84,0	42.000	766.080
134	Middelfartsgade 18, 3. th.	47,5	23.750	433.200
135	Middelfartsgade 18, 4. tv.	84,0	42.000	766.080
137	Middelfartsgade 18, 5. tv.	84,0	42.000	766.080
138	Middelfartsgade 18, 5. th.	47,5	23.750	433.200
139	Middelfartsgade 18, st. mf.	46,0	23.000	419.520
141	Middelfartsgade 18, 2. mf.	46,0	23.000	419.520
142	Middelfartsgade 18, 3. mf.	46,0	23.000	419.520
143	Middelfartsgade 18, 4. mf.	46,0	23.000	419.520
144	Middelfartsgade 18, 5. mf.	46,0	23.000	419.520

VÆRDI ANDELSBEVISER

Andelskronen udgør kr 18,26

Nr.	Adresse	Fordelings- tal	Nom. andelsbevis	Værdi andelsbevis
145	Holstebrogade 8, st. th.	48,0	24.000	437.760
146	Holstebrogade 8, st. tv.	62,0	31.000	565.440
147	Holstebrogade 8, 1. tv.	45,5	22.750	414.960
148	Holstebrogade 8, 1. th.	86,0	43.000	784.320
149	Holstebrogade 8, 2. tv.	62,0	31.000	565.440
150	Holstebrogade 8, 2. th.	86,0	43.000	784.320
151	Holstebrogade 8, 3. tv.	62,0	31.000	565.440
152	Holstebrogade 8, 3. th.	86,0	43.000	784.320
153	Holstebrogade 8, 4.tv.	62,0	31.000	565.440
155	Holstebrogade 8, 5. tv.	62,0	31.000	565.440
156	Holstebrogade 8, 5. th.	86,0	43.000	784.320
157	Holstebrogade 10, st. tv.	64,0	32.000	583.680
158	Holstebrogade 10, st. th.	62,0	31.000	565.440
159	Holstebrogade 10, 1. tv.	64,0	32.000	583.680
161	Holstebrogade 10, 2. tv.	64,0	32.000	583.680
162	Holstebrogade 10, 2. th.	62,0	31.000	565.440
164	Holstebrogade 10, 3.	126,0	63.000	1.149.120
166	Holstebrogade 10, 4. th.	62,0	31.000	565.440
167	Holstebrogade 10, 5. tv.	64,0	32.000	583.680
168	Holstebrogade 10, 5. th.	62,0	31.000	565.440
170	Holstebrogade 12, st.	128,0	64.000	1.167.360
174	Holstebrogade 12, 2. th.	145,0	72.500	1.322.400
175	Holstebrogade 12, 3. tv.	81,0	40.500	738.720
176	Holstebrogade 12, 3. th.	64,0	32.000	583.680
177	Holstebrogade 12, 4. tv.	81,0	40.500	738.720
178	Holstebrogade 12, 4. th.	64,0	32.000	583.680
180	Holstebrogade 12, 5. th.	64,0	32.000	583.680
		9.035,0	4.517.500	