



**A/B ØSTBANEHUS**

CVR-nr. 27 46 20 73

**ÅRSRAPPORT 2013**

**CHR. MORTENSEN  
REVISIONSFIRMA**  
Statsautoriseret  
Revisionsinteressentskab

Adelgade 15  
DK 1304 København K  
tlf.: +45 33 73 46 00

[cm@cmrevision.dk](mailto:cm@cmrevision.dk)

[www.cmrevision.dk](http://www.cmrevision.dk)

CVR-nr. 39 46 31 13

## INDHOLD

	<b>Side</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	
Foreningsoplysninger	2
<b>Påtegninger</b>	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5-8
Resultatopgørelse	9
Balance	10-11
Pengestrømsopgørelse	12
Noter	13-21
<b>Lovkrævede nøgleoplysninger</b>	22-24
<b>Andelskroneopgørelse</b>	25
<b>Budgetsammenligning</b>	26
<b>Værdi andelsbeviser</b>	27-29

## FORENINGSOPLYSNINGER

### **Andelsboligforening**

A/B Østbanehus

CVR-nr.: 27 46 20 73

Hjemsted: København

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### **Bestyrelse**

Mikkel Holck, formand

Johnny Dichmann, næstformand

Michael Beck

Uffe Eeg Justesen

Birgit Djurhuus

### **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**

Danske Bank

Finanscenter København

Holmens Kanal 2

1090 København k

## ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2013 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 2013 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013.

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 10. marts 2014

### Bestyrelse



Mikkel Holck  
Formand



Johnny Dichmann  
Næstformand



Michael Beck



Lise Eeg Justesen



Birgit Djurhuus

### Årsrapportens godkendelse

Således forelagt og vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 25/3 2014.

### Dirigent



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### Til medlemmerne af A/B Østbanehus

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Østbanehus for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven med visse tilpasninger, lov om ejerforeninger og foreningens vedtægter.

#### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

#### Revisors ansvar

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

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven med visse tilpasninger, lov om ejerforeninger og foreningens vedtægter.

#### Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

A/B Østbanehus har i overensstemmelse med god skik for andelsboligforeninger, som sammenligningstal i budgetsammenligning for regnskabsåret 2013, medtaget det på generalforsamlingen 19. marts 2013 godkendte resultatbudget for 2013. Resultatbudgettet har, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

#### Udtalelse om bestyrelsens beretning

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst bestyrelsens beretning. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i bestyrelsens beretning er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 10. marts 2014

#### Chr. Mortensen • Revisionsfirma

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

  
Jacob Hjort 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 26 anførte, ureviderede budgettal 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.

### **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 samt banker.

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

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **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 nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af tab.

### **Egenkapital**

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

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 § 1B 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.

### **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.



---

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **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 25. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2013	2012
<b>INDTÆGTER</b>			
Boligafgifter		7.514.217	7.367.701
Lejeindtægter	1	1.427.523	1.451.537
Øvrige indtægter	2	71.900	28.768
		<b>9.013.640</b>	<b>8.848.006</b>
<b>OMKOSTNINGER</b>			
Skatter, afgifter og forsikringer	3	-1.802.624	-1.710.345
Renholdelse	4	-577.313	-605.639
Vedligeholdelse	5	-975.981	-941.095
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6	-374.739	-724.375
Indvendig vedligeholdelse for lejere		-91.891	-97.883
Administrationsomkostninger	7	-397.171	-498.259
		<b>4.793.921</b>	<b>4.270.410</b>
<b>BRUTTORESULTAT</b>			
Afskrivninger på installationer	11	-215.129	-207.279
		<b>4.578.792</b>	<b>4.063.131</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>			
Finansielle indtægter	8	16.906	23.620
Finansielle omkostninger	9	-4.596.921	-3.866.192
		<b>-1.223</b>	<b>220.559</b>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>			
Skat af årets resultat	10	0	0
		<b>-1.223</b>	<b>220.559</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til "reserve for dagsværdi ejendomme"		215.129	207.279
Overført til "Overført resultat m.v."			
Årets resultat		-1.223	220.559
Betalte prioritetsafdrag		-473.055	-409.662
Amortisering af kurstab på obligationslån		63.147	63.658
Tillægsværdi solgte andele		1.213.249	1.381.799
		<b>802.118</b>	<b>1.256.354</b>
<b>Overført restandel af årets resultat</b>			
		<b>1.017.247</b>	<b>1.463.633</b>
<b>Disponeret i alt</b>			

## BALANCE 31. DECEMBER

### AKTIVER

	Note	2013	2012
Grunde og bygninger	11	190.000.000	185.000.000
Dagsværdi iht. valuarvurdering af 29. januar 2014 Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 102.000.000			
Afholdte omkostninger, tagreovering		12.059.071	1.549.241
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>202.059.071</b>	<b>186.549.241</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		<b>202.059.071</b>	<b>186.549.241</b>
Lejetilgodehavender		45.734	53.904
Andre tilgodehavender		58.120	25.000
Indestående, Grundejernes Investeringsfond		294.784	1.129.683
Forudbetalte omkostninger		53.545	36.493
Varmeregnskab		175.918	70.511
<b>Tilgodehavender</b>		<b>628.101</b>	<b>1.315.591</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	12	<b>1.218.852</b>	<b>1.920.459</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		<b>1.846.953</b>	<b>3.236.050</b>
<b>AKTIVER</b>		<b>203.906.024</b>	<b>189.785.291</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

### PASSIVER

	Note	2013	2012
Andelskapital		4.863.750	4.766.250
Reserve for dagsværdi, ejendomme		78.910.549	73.773.920
Overført resultat		-4.458.380	-5.768.281
	13	<b>79.315.919</b>	<b>72.771.889</b>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	14	16.000.000	16.000.000
<b>ANDRE RESERVER</b>		<b>16.000.000</b>	<b>16.000.000</b>
		<b>95.315.919</b>	<b>88.771.889</b>
<b>EGENKAPITAL</b>			
Forpligtelser Grundejernes Investeringsfond	15	1.404.939	1.313.870
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>		<b>1.404.939</b>	<b>1.313.870</b>
Prioritetsgæld	16	97.384.224	97.027.327
Huslejedeposita		248.687	240.711
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>97.632.911</b>	<b>97.268.038</b>
Kortfristet del af prioritetsgæld	16	430.362	361.250
Gæld til pengeinstitutter, Byggelån		7.570.909	0
Forudbetalt husleje		155.282	148.335
Leverandører af tjenesteydelser		467.322	606.355
Anden gæld		19.250	11.292
Gæld til lejere og andelshavere		180.128	552.264
Hensat til indvendig vedligeholdelse	17	729.002	751.998
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>9.552.255</b>	<b>2.431.494</b>
		<b>107.185.166</b>	<b>99.699.532</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>			
		<b>107.185.166</b>	<b>99.699.532</b>
<b>PASSIVER</b>		<b>203.906.024</b>	<b>189.785.291</b>
Eventualposter m.v.	18		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	19		
Nøgletal	20		

## PENGESTRØMSOPGØRELSE

	2013	2012
Driftsresultat	4.578.792	4.063.131
Reguleringer:		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	215.129	207.279
Nettohensættelser §18 og §18B	188.944	143.767
<b>Pengestrømme fra driften før ændringer i driftskapital</b>	<b>4.982.865</b>	<b>4.414.177</b>
Ændringer i driftskapital:		
Ændringer i tilgodehavender, excl. Grundejernes Investeringsfond	-147.409	207.968
Ændring i kortfristede gældsforpligtelser	-519.260	562.209
Ændring i huslejedeposita	7.976	-10.822
<b>Pengestrømme fra driften før finansielle poster</b>	<b>4.324.172</b>	<b>5.173.532</b>
Finansielle indbetalinger, excl. Grundejernes Investeringsfond	5.333	8.608
Finansielle udbetalinger, excl. amortisering	-4.533.774	-3.802.524
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>	<b>-204.269</b>	<b>1.379.616</b>
Betalt selskabsskat	0	0
<b>PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET</b>	<b>-204.269</b>	<b>1.379.616</b>
Omkostninger tagrenovering	-10.509.830	-878.522
Anskaffelser, tekniske anlæg	-78.500	0
<b>PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET</b>	<b>-10.588.330</b>	<b>-878.522</b>
Indfrielse RD lån	-23.794.710	0
Optagelse RD lån	24.684.000	0
Optagelse byggelån	7.570.909	0
Låneomkostninger til amortisering	-53.373	0
Indskud, andelshavere	97.500	99.750
Tillægsværdi salg andele	1.213.249	1.381.799
Ud-/indbetalt Grundejernes Investeringsfond	846.472	-97.073
Afdrag på prioritetslån	-473.055	-409.662
<b>PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET</b>	<b>10.090.992</b>	<b>974.814</b>
<b>ÆNDRINGER I LIKVIDER</b>	<b>-701.607</b>	<b>1.475.908</b>
Likvider 1. januar	1.920.459	444.551
<b>LIKVIDER 31. DECEMBER</b>	<b>1.218.852</b>	<b>1.920.459</b>

## NOTER

	2013	2012
<b>1 LEJEINDTÆGTER</b>		
Boligleje	1.370.120	1.403.355
Kælderleje	19.157	11.050
Antennepladsleje	38.246	37.132
	<b>1.427.523</b>	<b>1.451.537</b>
<b>2 ANDRE IND TÆGTER</b>		
Pligtarbejde	68.500	23.500
Antenne-regnskab	0	3.668
Vaskekort	1.000	0
Leje fælles lokale	2.400	1.600
	<b>71.900</b>	<b>28.768</b>
<b>3 SKATTER, AFGIFTER OG FORSIKRINGER</b>		
Ejendomsskatter m.v.	459.887	429.801
Ejendomsforsikringer m.v.	335.954	299.942
Vandafgifter	487.546	485.344
Elektricitet	173.168	187.560
Renovation	346.069	307.698
	<b>1.802.624</b>	<b>1.710.345</b>
<b>4 RENHOLDELSE</b>		
Vicevært, kontor	0	1.617
Viceværtfirma	339.302	373.282
Trappevask og vinduespolering	164.025	145.195
Snerydning	51.556	60.149
Anden rengøring	7.053	10.012
Kloakrensning	5.504	3.380
Skadedyrsbekæmpelse	1.051	6.025
Graffiti	2.175	2.200
Haveanlæg	6.647	3.779
	<b>577.313</b>	<b>605.639</b>

## NOTER

	2013	2012
<b>5 VEDLIGEHOELDELSE</b>		
Abonnement og service på elevator	205.431	303.869
Maler	13.766	9.395
Tag og tagrender	361	3.790
Glarvester	39.779	3.170
Stilladser og lifte	0	11.324
Faldstammer og stigestreng	73.783	59.388
Murer, tømrer og snedker	25.170	23.381
Låsesmed og nøgler	26.854	28.262
Varmeanlæg	53.855	62.574
VVS	128.121	113.439
Kloak	13.563	0
Vaskerianlæg	51.507	43.051
El-installationer m.m.	67.875	53.283
Diverse incl. materialer arbejdsweekend	22.979	28.038
Ingeniørbistand	59.054	6.250
Gl. forsikringskader ej dækket	1.242	38.917
Komfurer, lejeboliger	3.698	9.197
Udvendige vedligeholdelse § 18	11.290	-47.515
Udendig vedligeholdelse § 18 B	177.653	191.282
	<b>975.981</b>	<b>941.095</b>
<b>6 VEDLIGEHOELDELSE, GENOPRETNING OG RENOVERING</b>		
Kloakker	0	162.700
Cykelstativer	51.520	0
Reparation af indgangspartier, opgange og kælder	191.384	0
Varmecentral	0	512.200
Sortkørsel af affald	101.257	0
Beboerværksted	10.510	26.587
Beboerlokale	20.068	22.888
	<b>374.739</b>	<b>724.375</b>

## NOTER

	2013	2012
<b>7 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER</b>		
Administrationshonorar	130.304	206.000
Anden administration	42.062	41.753
Valuarhonorar	8.750	8.750
Revisionshonorar	50.000	50.000
Anden regnskabsmæssig assistance	0	18.750
Advokat	16.800	0
Varmeregnskabshonorar	50.030	43.258
Bestyrelsesudgifter	22.200	33.200
Møder og generalforsamlinger	8.279	7.437
Kontingent, Andelsboligforening	12.747	12.605
Kontorartikler, porto m.v.	4.496	3.205
Telefon og internet	11.648	0
Tab på lejere, varmeregnskab m.v.	7.902	1.269
Driftsomkostninger tomme lejligheder	17.437	41.154
Honorar omlægning lån	0	15.000
Gebyrer	14.474	13.184
Diverse	42	2.694
	<b>397.171</b>	<b>498.259</b>
<b>8 FINANSIELLE INDTÆGTER</b>		
Bankrenter	5.333	8.608
Grundejernes Investeringsfond	11.573	15.012
	<b>16.906</b>	<b>23.620</b>
<b>9 FINANSIELLE OMKOSTNINGER</b>		
Prioritetsgæld	3.697.936	3.790.171
Amortisering, prioritetsgæld	63.147	63.668
Bankrenter	37	6.553
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	835.801	0
Omkostning, låneomlægning	0	5.800
	<b>4.596.921</b>	<b>3.866.192</b>
<b>10 SKAT AF ÅRETS RESULTAT</b>		
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering, udskudt skat	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>



## NOTER

	2013	2012
<b>11 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>Grunde og bygninger</b>		
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	6.129.625	6.051.125
Gårdanlæg	2.561.593	2.561.593
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>112.810.618</b>	<b>112.732.118</b>
Værdiregulering 1. januar	73.773.920	73.566.641
Årets opskrivning	5.136.629	207.279
<b>Værdiregulering 31. december</b>	<b>78.910.549</b>	<b>73.773.920</b>
Afskrivninger 1. januar	1.506.038	1.298.759
Årets afskrivninger	215.129	207.279
<b>Afskrivninger 31. december</b>	<b>1.721.167</b>	<b>1.506.038</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>190.000.000</b>	<b>185.000.000</b>
Seneste offentlige ejendomsvurdering	102.000.000	102.000.000

### 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 2013 i henhold til vurdering af 29. januar 2014 af ejendomsmægler og valuar Erik Jacobsen, statsautoriseret ejendomsmægler, valuar MDE. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 102.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,26%. 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 3,26% til 4,26% alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 44,6 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 9,17 til kr. 9,58.

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

### 12 LIKVIDE BEHOLDNINGER

	2013	2012
Kassebeholdning	1.730	9.222
Danske Bank 11029477	1.217.122	1.212.539
Nykredit Bank, 7008699	0	46.862
Nykredit Bank, 2009417	0	651.836
	<b>1.218.852</b>	<b>1.920.459</b>

## NOTER

	2013	2012
<b>13 EGENKAPITAL</b>		
<b>Andelskapital</b>		
Overført 1. januar	4.766.250	4.666.500
Årets indbetalinger	97.500	99.750
<b>Andelskapital 31. december</b>	<b>4.863.750</b>	<b>4.766.250</b>
<b>Reserve for dagsværdi, ejendomme</b>		
Overført 1. januar	73.773.920	73.566.641
Årets henlæggelse	5.136.629	207.279
<b>Reserve 31. december</b>	<b>78.910.549</b>	<b>73.773.920</b>
<b>Overført resultat</b>		
Overført 1. januar	-5.768.281	-7.454.478
Regulering Grundejernes Investeringsfond primo	-11.573	-15.012
Solgte andelsboligers andel af indestående i Grundejernes Investeringsfond	109.448	98.851
Betalte prioritetsafdrag	473.055	409.662
Amortisering af kurstab på prioritetsgæld	-63.147	-63.658
Forslag til årets overførsel	802.118	1.256.354
<b>Overført resultat 31. december</b>	<b>-4.458.380</b>	<b>-5.768.281</b>
<b>14 HENSÆTTELSE TIL RENOVERINGER</b>		
Saldo 1. januar	16.000.000	16.000.000
<b>Saldo 31. december</b>	<b>16.000.000</b>	<b>16.000.000</b>

## NOTER

	2013	2012
<b>15 HENSATTE FORPLIGTELSER</b>		
<b>Udvendig vedligeholdelse § 18</b>		
Saldo 1. januar	80.907	139.271
Årets afgang, solgte andelsboliger	-6.681	-10.849
	<b>74.226</b>	<b>128.422</b>
Årets hensættelse	192.819	207.812
Årets anvendelse	-181.528	-255.327
<b>Saldo 31. december</b>	<b>85.517</b>	<b>80.907</b>
<b>Udvendig vedligeholdelse § 18 B</b>		
Saldo 1. januar	1.232.963	1.114.671
Regulering primo, incl. renter	11.573	15.012
Årets afgang, solgt til andelsboliger	-102.767	-88.001
	<b>1.141.769</b>	<b>1.041.682</b>
Årets hensættelse	177.653	191.281
<b>Saldo 31. december</b>	<b>1.319.422</b>	<b>1.232.963</b>
<b>HENSÆTTELSER</b>	<b>1.404.939</b>	<b>1.313.870</b>
<b>16 PRIORITETSGÆLD</b>		
RD Flexlån 3,0488% 1)	74.771.000	74.771.000
RD Kontantlån 4,2984% 2)	0	23.899.338
RD Kontantlån 3,3796% 3)	24.315.573	0
Amortisering	-1.271.987	-1.281.761
	<b>97.814.586</b>	<b>97.388.577</b>
Heraf kortfristede gældsforpligtelser	430.362	361.250
Langfristede gældsforpligtelser	97.384.224	97.027.327
Restgæld efter 5 år	95.491.409	95.393.083
Realkreditlån til kursværdi	103.042.656	105.423.313

1) Afdragsfrit indtil 1/4 2021. Rentetilpasses 1/4 2021. Restløbetid 27 år.

2) Kontantlån er indfriet i marts 2013.

3) Kontantlån med restløbetid 29 år.

## NOTER

	2013	2012
<b>17 HENSAT TIL INDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE</b>		
Saldo 1. januar	751.998	737.047
Tilbageført solgte lejligheder	-77.624	-28.201
Årets henlæggelse	91.891	97.883
Afholdte omkostninger	-37.263	-54.731
	<b>729.002</b>	<b>751.998</b>

## 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 39 lejligheder siden stiftelsen, og foreninger udlejer fortsat 30 lejligheder til ikke-medlemmer.

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig 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. 99.086.573, er afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør kr. 190.000.000.

Til sikkerhed for banklån er deponeret ejerpantebrev nom. kr. 28.000.000 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2013 udgør kr. 190.000.000.

## NOTER

### 20 NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Østbanehus anvendes andelsinskuddene 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:

	<b>Antal</b>	<b>Fordelings-areal (kvm)</b>
Andelsboliger	143	9.727,5
Boliglejemål	30	2.166,5
Erhvervslejemål	0	0,0
	<b>173</b>	<b>11.894,0</b>

#### Beregnete nøgletal for foreningen

	<b>Kr.</b>	<b>Pr. kvm andel</b>	<b>Pr. kvm total</b>
Offentlig ejendomsvurdering	102.000.000	10.486	8.576
Valuarvurdering	190.000.000	19.532	15.974
Anskaffelsessum (kostpris)	112.732.118	11.589	9.478
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	105.338.213	10.829	8.856
Foreslået andelsværdi	74.087.849	7.616	

	<b>Kvm</b>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm	780
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm	590

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

Vedligeholdelsesomkostninger	15
Øvrige omkostninger	31
Finansielle poster, netto	49
Afdrag	5
	<b>100</b>

<b>Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter</b>	<b>83</b>
---	-----------

## LOVKRÆVEDE NØGLEOPLYSNINGER

	31.12.13		31.12.12	31.12.11
	Antal	88R Areal m <sup>2</sup>	B8R Areal m <sup>2</sup>	B8R Areal m <sup>2</sup>
81 Andelsboliger	143	9.753	9.556	9.357
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
83 Boliglejemaal	30	2.094	2.291	2.490
84 Erhvervslejemaal	0	0	0	0
85 Øvrige lejemaal (kældre, garager mv.)	9	123	123	123
<b>86 I alt</b>	<b>182</b>	<b>11.970</b>	<b>11.970</b>	<b>11.970</b>

	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
Hvilket fordelingstal benyttes ved C1 opgørelse af andelsværdien			x	
Hvilket fordelingstal benyttes ved C2 opgørelse af boligafgiften		x		
Hvis andet, beskrives				
C3 fordelingsnøglen her				IR

	År
D1 Foreningens stiftelsesår	2003
D2 Ejendommens opførelsesår:	1934

	Ja	Nej
E1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen	x	

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter  
E2 andelshaverne solidarisk for byggelånet i pengeinstitut.

## LOVKRÆVEDE NØGLEOPLYSNINGER

	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering	
F1 Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	16.405.370	190.000.000	102.000.000	
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip *) Eksklusive afholdte omkostninger til tagreovering		Anvendt værdi pr 31.12.13 kr. 190.000.000 *)	kr. pr. m <sup>2</sup> 15.873	
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver		Anvendt værdi pr 31.12.13 kr. 16.000.000	kr. pr. m <sup>2</sup> 1.337	
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi		8,42%		
		<b>Ja</b>	<b>Nej</b>	
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning? Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?			x	
G2 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?			x	
			<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	
H1 Boligafgift	632.286	x12	/9.753	778
H2 Erhvervslejeindtægter	1.545	x12	/9.753	2
H3 Boliglejeindtægter	124.052	x12	/9.753	153
		<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
J Årets resultat pr andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år		kr. pr. m <sup>2</sup> -0,13	kr. pr. m <sup>2</sup> 23,08	kr. pr. m <sup>2</sup> 54,59
				<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>
K1 Andelsværdi				7.596
K2 Gæld - omsætningsaktiver				10.801
K3 Teknisk andelsværdi				18.397



## LOVKRÆVEDE NØGLEOPLYSNINGER

	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
M1 Vedligeholdelse, løbende	82	79	73
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	31	61	19
M3 Vedligeholdelse i alt	<b>113</b>	<b>139</b>	<b>92</b>

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) 47%

	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
R Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	49	43	61

## ANDELSKRONEOPGØRELSE

### § 5, stk. 2, litra A, ejendommens anskaffelseskursværdi

Egenkapital ifølge årsrapport	95.315.919
Opskrivning, ejendom	-78.910.549
	<b>16.405.370</b>
Andelskrone 16.405.370/4.863.750	<b>3,37</b>

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

Andelskronens værdi 31. december 2013, beregnet på basis af ejendommens kontantværdi, beregnet af statsautoriseret ejendomsmægler Erik Jacobsen, valuar MDE af 29/1 2014, udgør kr. 190.000.000.

Egenkapital ifølge årsrapport	95.315.919
Hensat til tagrenovering	-16.000.000
Realkreditlån til kursværdi	103.042.656
Realkreditlån til bogført værdi	97.814.586
	-5.228.070
	<b>74.087.849</b>
Andelskrone 74.087.849/4.863.750	<b>15,23</b>

Med henvisning til usikkerheden vedrørende ejendommens værdi efter en tagrenovering foreslår bestyrelsen, at andelskronen fastsættes til **15,23**

Der er hensat kr. 16.000.000 til fremtidig vedligeholdelse, hvis denne hensættelse ikke var foretaget ville andelskronen kunne beregnes til kr. 18,75.

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning ( vedtaget på generalforsamlingen den 19. marts 2013) **16,97**

## SAMMENLIGNING DRIFTSBUDGET 2013

	<b>Budget 2013 ej revideret</b>	<b>Faktisk 2013</b>
<b>Indtægter</b>		
Boligafgifter, andelshavere	7.435.350	7.514.217
Lejeindtægter, incl. indvendig vedligeholdelse	1.559.304	1.427.523
Renteindtægter	20.000	16.906
Andre indtægter	6.000	71.900
<b>Indtægter i alt</b>	<b>9.020.654</b>	<b>9.030.546</b>
<b>Udgifter</b>		
Finansielle omkostninger	3.823.614	4.596.921
	<b>3.823.614</b>	<b>4.596.921</b>
Driftsudgifter:		
Ejendomsskatter	805.956	805.956
Forsikringer og abonnementer	332.370	335.954
Forbrugsafgifter	720.000	660.714
Renholdelse	608.225	577.313
Udvendig vedligeholdelse	1.400.000	1.350.720
Indvendig vedligeholdelse for lejere	96.127	91.891
Afskrivninger installationer	207.279	215.129
	<b>4.169.957</b>	<b>4.037.677</b>
Administrationsudgifter:		
Administrationshonorar	212.180	130.304
Valuarvurdering	10.000	8.750
Advokat/honorar omlægning lån	0	16.800
Revision	70.000	50.000
Varmeregnskabshonorar	45.000	50.030
Bestyrelsesudgifter	37.000	22.200
gebyrer	0	14.474
Tab lejetilgodehavender, varmeregnskab og tomgang	0	25.339
Diverse udgifter	143.500	79.274
	<b>517.680</b>	<b>397.171</b>
<b>Udgifter i alt</b>	<b>8.511.251</b>	<b>9.031.769</b>
<b>Resultat før ekstraordinære poster</b>	<b>509.403</b>	<b>-1.223</b>
Tillægsværdi salg andele	0	1.213.249
Afskrivninger, bredbåndsinstallation m.m.	207.279	215.129
Amortisering	63.147	63.147
Afdrag på prioritetsgæld	-473.055	-473.055
<b>ÅRETS BUDGETTEREDE RESULTAT</b>	<b>306.774</b>	<b>1.017.247</b>
<b>Boligafgift pr. m<sup>2</sup></b>	<b>780</b>	

## VÆRDI ANDELSBEVISER

Andelskronen udgør kr 15,23

Nr.	Adresse	Fordelings- tal	Nom. andelsbevis	Værdi andelsbevis
3	Ringkøbinggade 7, 1. tv.	86,0	43.000	655.004
5	Ringkøbinggade 7, 2. tv.	86,0	43.000	655.004
6	Ringkøbinggade 7, 2. th.	63,0	31.500	479.829
7	Ringkøbinggade 7, 3. tv.	86,0	43.000	655.004
8	Ringkøbinggade 7, 3. th.	63,0	31.500	479.829
12	Ringkøbinggade 7, 5. th.	63,0	31.500	479.829
13	Ringkøbinggade 9, st. tv.	63,0	31.500	479.829
15	Ringkøbinggade 9, 1. tv.	63,0	31.500	479.829
16	Ringkøbinggade 9, 1. th.	63,0	31.500	479.829
17	Ringkøbinggade 9, 2. tv.	63,0	31.500	479.829
18	Ringkøbinggade 9, 2. th.	63,0	31.500	479.829
19	Ringkøbinggade 9, 3. tv.	63,0	31.500	479.829
20	Ringkøbinggade 9, 3. th.	63,0	31.500	479.829
21	Ringkøbinggade 9, 4. tv.	63,0	31.500	479.829
22	Ringkøbinggade 9, 4. th.	63,0	31.500	479.829
23	Ringkøbinggade 9, 5. tv.	63,0	31.500	479.829
24	Ringkøbinggade 9, 5. th.	63,0	31.500	479.829
25	Ringkøbinggade 11, st. tv.	63,0	31.500	479.829
26	Ringkøbinggade 11, st. th.	63,0	31.500	479.829
27	Ringkøbinggade 11, 1. tv.	63,0	31.500	479.829
28	Ringkøbinggade 11, 1. th.	63,0	31.500	479.829
30	Ringkøbinggade 11, 2. th.	63,0	31.500	479.829
31	Ringkøbinggade 11, 3. tv.	63,0	31.500	479.829
32	Ringkøbinggade 11, 3. th.	63,0	31.500	479.829
33	Ringkøbinggade 11, 4. tv.	63,0	31.500	479.829
34	Ringkøbinggade 11, 4. th.	63,0	31.500	479.829
35	Ringkøbinggade 11, 5. tv.	63,0	31.500	479.829
36	Ringkøbinggade 11, 5. th.	63,0	31.500	479.829
37	Ringkøbinggade 13, st. tv.	63,0	31.500	479.829
38	Ringkøbinggade 13, st. th.	63,0	31.500	479.829
40	Ringkøbinggade 13, 1. th.	63,0	31.500	479.829
41	Ringkøbinggade 13, 2. tv.	63,0	31.500	479.829
44	Ringkøbinggade 13, 3.	126,0	63.000	959.658
45	Ringkøbinggade 13,4. tv.	63,0	31.500	479.829
47	Ringkøbinggade 13, 5. tv.	63,0	31.500	479.829
48	Ringkøbinggade 13, 5. th.	63,0	31.500	479.829
50	Ringkøbinggade 15, st. th.	84,0	42.000	639.772
51	Ringkøbinggade 15, 1. tv.	63,0	31.500	479.829
53	Ringkøbinggade 15, 2. tv.	63,0	31.500	479.829
54	Ringkøbinggade 15, 2. th.	84,0	42.000	639.772
56	Ringkøbinggade 15, 3. th.	84,0	42.000	639.772
57	Ringkøbinggade 15, 4. tv.	63,0	31.500	479.829
58	Ringkøbinggade 15, 4. th.	84,0	42.000	639.772
59	Ringkøbinggade 15, 5. tv.	63,0	31.500	479.829
60	Ringkøbinggade 15, 5. th.	84,0	42.000	639.772
61	Østbanegade 175, st. tv.	59,0	29.500	449.363
62	Østbanegade 175, st. th.	62,5	31.250	476.021
63	Østbanegade 175, 1. tv.	59,0	29.500	449.363
64	Østbanegade 175, 1. th.	62,5	31.250	476.021
65	Østbanegade 175, 2. tv.	59,0	29.500	449.363
66	Østbanegade 175, 2. th.	62,5	31.250	476.021
68	Østbanegade 175, 3. th.	62,5	31.250	476.021
69	Østbanegade 175, 4. tv.	59,0	29.500	449.363
70	Østbanegade 175, 4. th.	62,5	31.250	476.021

## VÆRDI ANDELSBEVISER

Andelskronen udgør kr 15,23

Nr.	Adresse	Fordelings- tal	Nom. andelsbevis	Værdi andelsbevis
71	Østbanegade 175, 5. tv.	59,0	29.500	449.363
72	Østbanegade 175, 5.th.	62,5	31.250	476.021
73	Østbanegade 177, st. tv.	63,0	31.500	479.829
75	Østbanegade 177, 1.tv.	63,0	31.500	479.829
76	Østbanegade 177, 1. th.	80,0	40.000	609.306
77	Østbanegade 177, 2. tv.	63,0	31.500	479.829
79	Østbanegade 177, 3. tv.	63,0	31.500	479.829
80	Østbanegade 177, 3. th.	80,0	40.000	609.306
81	Østbanegade 177 4. tv.	63,0	31.500	479.829
82	Østbanegade 177 4. th.	80,0	40.000	609.306
83	Østbanegade 177, 5. tv.	63,0	31.500	479.829
84	Østbanegade 177, 5. th.	80,0	40.000	609.306
85	Middelfartsgade 12, st. tv.	63,0	31.500	479.829
86	Middelfartsgade 12, st. th.	60,0	30.000	456.980
87	Middelfartsgade 12, 1. tv.	63,0	31.500	479.829
88	Middelfartsgade 12, 1. th.	60,0	30.000	456.980
90	Middelfartsgade 12, 2.	123,0	61.500	936.809
92	Middelfartsgade 12, 1.tv.	60,0	30.000	456.980
93	Middelfartsgade 12, 4.tv.	63,0	31.500	479.829
94	Middelfartsgade 12, 4. th.	60,0	30.000	456.980
95	Middelfartsgade 12, 5. tv.	63,0	31.500	479.829
97	Middelfartsgade 14, st. tv.	88,0	44.000	670.237
98	Middelfartsgade 14, st. th.	63,0	31.500	479.829
99	Middelfartsgade 14, 1. tv.	88,0	44.000	670.237
100	Middelfartsgade 14, 1. th.	63,0	31.500	479.829
101	Middelfartsgade 14, 2. tv.	88,0	44.000	670.237
102	Middelfartsgade 14, 2. th.	63,0	31.500	479.829
103	Middelfartsgade 14 3. tv.	88,0	44.000	670.237
104	Middelfartsgade 14, 3. th.	63,0	31.500	479.829
105	Middelfartsgade 14, 4.tv.	88,0	44.000	670.237
108	Middelfartsgade 14, 5. th.	63,0	31.500	479.829
109	Middelfartsgade 16, st. tv.	47,5	23.750	361.776
110	Middelfartsgade 16, st. th.	54,0	27.000	411.282
112	Middelfartsgade 16, 1. th.	88,0	44.000	670.237
113	Middelfartsgade 16, 2.tv.	47,5	23.750	361.776
115	Middelfartsgade 16, 3. tv.	47,5	23.750	361.776
116	Middelfartsgade 16, 3. th.	88,0	44.000	670.237
117	Middelfartsgade 16, 4. tv.	47,5	23.750	361.776
119	Middelfartsgade 16, 5. tv.	47,5	23.750	361.776
120	Middelfartsgade 16, 5. th.	88,0	44.000	670.237
121	Middelfartsgade 16, st. mf.	46,0	23.000	350.351
122	Middelfartsgade 16, 1. mf.	46,0	23.000	350.351
123	Middelfartsgade 16, 2. mf.	46,0	23.000	350.351
124	Middelfartsgade 16, 3. mf.	46,0	23.000	350.351
125	Middelfartsgade 16, 4. mf.	46,0	23.000	350.351
126	Middelfartsgade 16, 5. mf.	46,0	23.000	350.351
127	Middelfartsgade 18, st. tv.	84,0	42.000	639.772
128	Middelfartsgade 18, st. th.	47,5	23.750	361.776
129	Middelfartsgade 18, 1. tv.	84,0	42.000	639.772
130	Middelfartsgade 18, 1. th.	47,5	23.750	361.776
131	Middelfartsgade 18 2. tv.	84,0	42.000	639.772
132	Middelfartsgade 18, 2. th.	47,5	23.750	361.776
133	Middelfartsgade 18, 3. tv.	84,0	42.000	639.772
134	Middelfartsgade 18, 3. th.	47,5	23.750	361.776

## VÆRDI ANDELSBEVISER

Andelskronen udgør kr 15,23

Nr.	Adresse	Fordelings- tal	Nom. andelsbevis	Værdi andelsbevis
135	Middelfartsgade 18, 4. tv.	84,0	42.000	639.772
137	Middelfartsgade 18, 5. tv.	84,0	42.000	639.772
138	Middelfartsgade 18, 5. th.	47,5	23.750	361.776
139	Middelfartsgade 18, st. mf.	46,0	23.000	350.351
140	Middelfartsgade 18 1. mf.	46,0	23.000	350.351
141	Middelfartsgade 18, 2. mf.	46,0	23.000	350.351
142	Middelfartsgade 18, 3. mf.	46,0	23.000	350.351
143	Middelfartsgade 18, 4.mf.	46,0	23.000	350.351
144	Middelfartsgade 18, 5. mf.	46,0	23.000	350.351
145	Holstebrogade 8, st. th.	48,0	24.000	365.584
146	Holstebrogade 8, st. tv.	62,0	31.000	472.212
148	Holstebrogade 8, 1. th.	131,5	65.750	1.001.547
149	Holstebrogade 8, 2. tv.	62,0	31.000	472.212
150	Holstebrogade 8, 2. th.	86,0	43.000	655.004
151	Holstebrogade 8, 3. tv.	62,0	31.000	472.212
152	Holstebrogade 8, 3. th.	86,0	43.000	655.004
153	Holstebrogade 8, 4.tv.	62,0	31.000	472.212
155	Holstebrogade 8, 5. tv.	62,0	31.000	472.212
156	Holstebrogade 8, 5. th.	86,0	43.000	655.004
158	Holstebrogade 10, st. th.	62,0	31.000	472.212
159	Holstebrogade 10, 1. tv.	64,0	32.000	487.445
161	Holstebrogade 10, 2. tv.	64,0	32.000	487.445
162	Holstebrogade 10, 2. th.	62,0	31.000	472.212
164	Holstebrogade 10, 3.	126,0	63.000	959.658
167	Holstebrogade 10, 5. tv.	64,0	32.000	487.445
168	Holstebrogade 10, 5. th.	124,0	62.000	944.425
169	Holstebrogade 12, st. tv.	64,0	32.000	487.445
170	Holstebrogade 12, st.	128,0	64.000	974.890
172	Holstebrogade 12, 1.th.	64,0	32.000	487.445
174	Holstebrogade 12, 2. th.	145,0	72.500	1.104.368
175	Holstebrogade 12, 3. tv.	81,0	40.500	616.923
176	Holstebrogade 12, 3. th.	64,0	32.000	487.445
177	Holstebrogade 12, 4. tv.	81,0	40.500	616.923
178	Holstebrogade 12, 4. th.	64,0	32.000	487.445
180	Holstebrogade 12, 5. th.	64,0	32.000	487.445
		<b>9.727,5</b>	<b>4.863.750</b>	<b>74.087.849</b>