

Revisors eksemplar



Statsautoriseret
Revisionsinteressentskab

A/B ØSTBANEHUS

CVR-nr. 27 46 20 73

ÅRSRAPPORT 2016

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

Usserød Kongevej 157
DK 2970 Hørsholm
tlf.: +45 45 86 41 35

info@krestoncm.dk
www.krestoncm.dk
CVR-nr. 39 46 31 13

INDHOLD

	Side
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	7-10
Resultatopgørelse	11
Balance	12-13
Pengestrømsopgørelse	14
Noter	15-23
Lovkrævede nøgleoplysninger	24-26
Andelskroneopgørelse	27
Budgetsammenligning	28
Værdi andelsbeviser	29-31

FORENINGSOPLYSNINGER

Andelsboligforening	A/B Østbanehus CVR-nr.: 27 46 20 73 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Line Stützer, formand Michael Beck Uffe Eeg Justesen Birgit Djurhuus Tilde Randsborg Ulf Thorsen Hjalte Loof Hjerminde Maria Svensson
Administrator	Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S Store Kongensgade 24 B 1264 København K
Revisor	KRESTON CM 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 2016 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 2016 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

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 21. februar 2017

Bestyrelse


Line Stützer
Formand


Michael Beck


Uffe Bæg Justesen

Birgit Djurhuus


Hjalte Loof Hjerminde


Tilde Randsborg

Maria Svensson

Ulf Thorsen



Årsrapportens godkendelse

Således forelagt og vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 3/4 2017.

Dirigent



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne af A/B Østbanehus

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Østbanehus for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i budgetsammenligning for regnskabsåret 2016. Disse budgettal har, som det også fremgår af budgetsammenligningen, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 21. februar 2017

KRESTON CM

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

CVR-nr. 39 46 31 13



Jacob Hjort

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.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordels kurstab og –gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

De på side 28 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.

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 rentekomkostninger 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).

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 afdrags-tiden 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 fremførelse.

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 27. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven.

	Note	2016	2015
INDTÆGTER			
Boligafgifter		8.487.994	8.411.856
Lejeindtægter	1	1.300.559	1.355.261
Øvrige indtægter	2	42.050	49.755
		9.830.603	9.816.872
OMKOSTNINGER			
Skatter, afgifter og forsikringer	3	-1.820.096	-1.819.129
Renholdelse	4	-606.931	-546.392
Vedligeholdelse	5	-518.636	-484.801
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6	-1.220.579	-315.232
Indvendig vedligeholdelse for lejere		-76.411	-80.454
Administrationsomkostninger	7	-456.366	-420.396
BRUTTORESULTAT		5.131.584	6.150.468
Afskrivninger på installationer		-7.850	-160.043
DRIFTSRESULTAT		5.123.734	5.990.425
Finansielle indtægter	8	0	16.716
Finansielle omkostninger	9	-4.150.866	-5.296.150
RESULTAT FØR SKAT		972.868	710.991
Skat af årets resultat	10	0	0
ÅRETS RESULTAT		972.868	710.991
Forslag til resultatdisponering			
Overført til "reserve for dagsværdi ejendomme"		7.850	160.043
Overført til "Overført resultat m.v."			
Årets resultat		972.868	710.991
Betalte prioritetsafdrag		-1.079.497	-936.962
Amortisering af kurstab på obligationslån		53.470	418.533
Tillægsværdi solgte andele		1.865.468	0
Overført restandel af årets resultat		1.812.309	192.562
Disponeret i alt		1.820.159	352.605

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER

	Note	2016	2015
Grunde og bygninger	11	245.000.000	232.500.000
Dagsværdi iht. valuarvurdering af 31. januar 2017 Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2015 udgør kr. 106.000.000			
Materielle anlægsaktiver		245.000.000	232.500.000
ANLÆGSAKTIVER		245.000.000	232.500.000
Lejetilgodehavender		14.196	0
Andre tilgodehavender		84.928	57.256
Forudbetalte omkostninger		27.085	66.177
Tilgodehavender		126.209	123.433
Likvide beholdninger	12	6.397.489	6.064.480
OMSÆTNINGSAKTIVER		6.523.698	6.187.913
AKTIVER		251.523.698	238.687.913

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER

	Note	2016	2015
Andelskapital		5.280.500	5.184.750
Reserve for dagsværdi, ejendomme		113.642.622	101.134.772
Overført resultat		15.824.160	12.864.762
	13	134.747.282	119.184.284
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	14	2.500.000	2.500.000
ANDRE RESERVER		2.500.000	2.500.000
EGENKAPITAL		137.247.282	121.684.284
Forpligtelser Grundejernes Investeringsfond	15	0	0
HENSATTE FORPLIGTELSE		0	0
Prioritetsgæld	16	111.151.027	111.816.744
Huslejedeposita		237.918	241.619
Langfristede gældsforpligtelser		111.388.945	112.058.363
Kortfristet del af prioritetsgæld	16	1.184.574	1.079.497
Forudbetalt husleje		178.192	159.882
Leverandører af tjenesteydelser		586.151	197.267
Anden gæld		57.335	52.486
Varmeregnskab		82.410	164.741
Gæld til lejere og andelshavere		77.962	2.511.513
Hensat til indvendig vedligeholdelse	17	720.847	779.880
Kortfristede gældsforpligtelser		2.887.471	4.945.266
GÆLDSFORPLIGTELSE		114.276.416	117.003.629
PASSIVER		251.523.698	238.687.913
Eventualposter m.v.	18		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	19		
Nøgletal	20		

NOTER

	2016	2015
1 LEJEINDTÆGTER		
Boligleje	1.247.019	1.296.146
Kælderleje	18.540	18.540
Antennepladsleje	35.000	40.575
	1.300.559	1.355.261
2 ANDRE INDTÆGTER		
Pligtarbejde	41.500	46.005
Andre indtægter	550	3.750
	42.050	49.755
3 SKATTER, AFGIFTER OG FORSIKRINGER		
Ejendomsskatter m.v.	554.479	520.149
Ejendomsforsikringer m.v.	378.091	404.337
Vandafgifter	399.254	413.795
Elektricitet	157.528	123.634
Renovation	330.744	357.214
	1.820.096	1.819.129
4 RENHOLDELSE		
Viceværtfirma	364.039	300.650
Trappevask og vinduespolering	163.697	160.408
Snerydning	50.989	39.877
Anden rengøring	5.404	0
Kloakrensning	18.389	6.799
Skadedyrsbekæmpelse	0	6.283
Graffiti	0	2.225
Haveanlæg	4.413	30.150
	606.931	546.392

NOTER

	2016	2015
5 VEDLIGEHOELDELSE		
Abonnement og service på elevator	202.457	185.754
Maler	29.558	16.300
Tag og tagrender	0	809
Glarmester	16.216	0
Porttelefon	0	8.743
Faldstammer og stigestreng	28.207	64.641
Murer, tømrer og snedker	42.762	45.966
Låsesmed og nøgler	28.307	37.726
Varmeanlæg	23.506	45.669
VVS	75.698	107.639
Vaskerianlæg	3.598	9.710
El-installationer m.m.	36.526	34.712
Diverse incl. materialer arbejdsweekend	17.994	9.118
Ventilationsanlæg	930	0
Komfurer, lejeboliger	4.898	0
Refusion fra GI	0	-81.986
Nyanskaffelser	7.979	0
Udvendige vedligeholdelse § 18	0	0
Udvendig vedligeholdelse § 18 B	0	0
	518.636	484.801
6 VEDLIGEHOELDELSE, GENOPRETNING OG RENOVERING		
Sætningsskader	365.813	0
Dørtelefoner og fiber	0	171.289
Rådgivning, byggetilladelse	44.938	0
VVS, faldstammer	352.840	0
Murer, tømrer og snedker	0	55.052
Glarmester	0	25.481
Reparation af port	395.557	39.625
Vaskemaskiner	60.250	0
Beboerværksted	0	8.385
Beboerlokale	1.181	15.400
	1.220.579	315.232

NOTER

	2016	2015
7 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER		
Administrationshonorar	227.600	226.350
Anden administration	49.767	20.978
Valuarhonorar	10.000	8.750
Revisionshonorar	52.500	51.250
Revisionshonorar, tidligere år herunder mellembalance	-2.500	7.500
Varmeregnskabshonorar	30.088	29.198
Bestyrelsesudgifter	37.000	37.000
Møder og generalforsamlinger	9.092	2.738
Kontingent, Andelsboligforening	13.297	6.663
Annoncer	0	797
Kontorartikler, porto m.v.	338	1.900
Telefon og internet	7.393	6.825
Tab på lejere, varmeregnskab m.v.	0	6.013
Driftsomkostninger tomme lejligheder	1.964	2.945
Gebyrer	15.420	11.489
Småanskaffelser	4.407	0
	456.366	420.396
8 FINANSIELLE INDTÆGTER		
Bankrenter	0	2.632
Grundejernes Investeringsfond	0	14.084
	0	16.716
9 FINANSIELLE OMKOSTNINGER		
Prioritetsgæld	3.632.407	3.789.798
Amortisering, prioritetsgæld	53.470	61.305
Amortisering, korrektion	0	357.228
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	464.989	1.087.819
	4.150.866	5.296.150
10 SKAT AF ÅRETS RESULTAT		
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering, udskudt skat	0	0
	0	0

NOTER

	2016	2015
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	6.129.625	6.129.625
Gårdanlæg	2.561.593	2.561.593
Tagprojekt	22.060.591	22.060.591
Godtgørelse GI	-1.409.642	-1.409.642
Kostpris 31. december	133.461.567	133.461.567
Værdiregulering 1. januar	101.134.772	92.281.263
Årets opskrivning	12.507.850	8.853.509
Værdiregulering 31. december	113.642.622	101.134.772
Afskrivninger 1. januar	2.096.339	1.936.296
Årets afskrivninger	7.850	160.043
Afskrivninger 31. december	2.104.189	2.096.339
Regnskabsmæssig værdi 31. december	245.000.000	232.500.000
Seneste offentlige ejendomsvurdering	106.000.000	106.000.000
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 2016 i henhold til vurdering af 31. januar 2017 af ejendomsmægler og valuar Erik Jacobsen, statsautoriseret ejendomsmægler, valuar MDE. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2015 udgør kr. 106.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,13%. 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 3,13% til 4,13% alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 59,3 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 11,22 til kr. 12,3

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

	2016	2015
12 LIKVIDE BEHOLDNINGER		
Kassebeholdning	4.684	5.214
Danske Bank 11029477	6.392.805	6.059.266
	6.397.489	6.064.480

NOTER

	2016	2015
13 EGENKAPITAL		
Andelskapital		
Overført 1. januar	5.184.750	5.184.750
Årets indbetalinger	95.750	0
Andelskapital 31. december	5.280.500	5.184.750
Reserve for dagsværdi, ejendomme		
Overført 1. januar	101.134.772	92.281.263
Årets henlæggelse	12.507.850	8.853.509
Reserve 31. december	113.642.622	101.134.772
Overført resultat		
Overført 1. januar	12.864.762	14.653.771
Andel af invendig vedligeholdelse, solgte lejeboliger	121.062	0
Betalte prioritetsafdrag	1.079.497	936.962
Amortisering af kurstab på prioritetsgæld	-53.470	-418.533
Hensættelse til reovering, overført	0	-2.500.000
Forslag til årets overførsel	1.812.309	192.562
Overført resultat 31. december	15.824.160	12.864.762
14 HENSÆTTELSE TIL RENOVERINGER		
Saldo 1. januar	2.500.000	0
Hensat til reovering i året	0	2.500.000
Saldo 31. december	2.500.000	2.500.000

NOTER

	2016	2015
15 HENSATTE FORPLIGTELSER		
Udvendig vedligeholdelse § 18		
Saldo 1. januar	0	128.453
Regulering primo, incl. renter	0	-128.453
Årets afgang, solgte andelsboliger	0	0
	0	0
Årets hensættelse	0	0
Årets anvendelse	0	0
Saldo 31. december	0	0
Udvendig vedligeholdelse § 18 B		
Saldo 1. januar	0	1.363.175
Regulering primo, incl. renter	0	-1.363.175
Årets afgang, solgt til andelsboliger	0	0
	0	0
Årets hensættelse	0	0
Saldo 31. december	0	0
HENSÆTTELSER	0	0
16 PRIORITETSGÆLD		
RD Flexlån 3,0488% 1)	74.771.000	74.771.000
RD Kontantlån 1,7644% 2)	19.566.000	0
RD Flexlån 0,9112% 3)	9.001.690	9.303.904
RD Flexlån 0,7848% 4)	9.829.000	9.829.000
RD Kontantlån 2,7824% 5)	0	19.824.297
Amortisering	-832.089	-831.960
	112.335.601	112.896.241
Heraf kortfristede gældsforpligtelser	1.184.574	1.079.497
Langfristede gældsforpligtelser	111.151.027	111.816.744
Restgæld efter 5 år	104.535.462	108.053.428
Realkreditlån til kursværdi	122.903.538	122.500.788

1) Afdragsfrit indtil 1/4 2021. Rentetilpasses 1/4 2021. Restløbetid 24 år.

2) Kontantlån med restløbetid 19 år.

3) Flexlån. Rentetilpasses 1/4 2018. Restløbetid 26 år.

4) Afdragsfrit indtil 2024. Rentetilpasses 1/4 2019. Restløbetid 27 år.

NOTER

	2016	2015
17 HENSAT TIL INDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE		
Saldo 1. januar	779.880	713.734
Tilbageført solgte lejligheder	-121.062	0
Årets henlæggelse	62.029	66.146
	720.847	779.880

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 45 lejligheder siden stiftelsen, og foreningen udlejer fortsat 24 lejligheder til ikke-medlemmer.

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervmæssig 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. 113.167.690, er afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør kr. 245.000.000.

Til sikkerhed for banklån er deponeret ejerpantebrev nom. kr. 8.316.000 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2016 udgør kr. 245.000.000.

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	149	10.561,0
Boliglejemål	24	1.763,0
Erhvervslejemål	0	0,0
	173	12.324,0

Beregnete nøgletal for foreningen

	Kr.	Pr. kvm andel	Pr. kvm total
Offentlig ejendomsvurdering	106.000.000	10.037	8.601
Valuarvurdering	245.000.000	23.199	19.880
Anskaffelsessum (kostpris)	133.461.567	12.637	10.829
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	107.752.718	10.203	8.743
Foreslået andelsværdi	124.197.360	11.760	

	Kvm
Omkostninger m.v. i % af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)	%
Vedligeholdelsesomkostninger	18%
Øvrige omkostninger	30%
Finansielle poster, netto	42%
Afdrag	11%
	100%
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter	86%

LOVKRÆVEDE NØGLEOPLYSNINGER

	31.12.16		31.12.15	31.12.14
	Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1 Andelsboliger	149	10.587	10.395	9.753
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	24	1.690	1.882	2.094
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager mv.)	9	123	123	123
B6 I alt	182	12.400	12.400	11.970

Andelsboligforeningen har afsluttet tagprojektet indeholdende knopskydning hvilket har udvidet andelsboligarealen med 430 m². Disse er endnu ikke registreret hos BBR men er indeholdt i beregning af nøgleoplysningerne.

	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien			x	
C2 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften		x		
C3 Hvis andet, beskrives fordelingssnøglen her				IR
				Ar
D1 Foreningens stiftelsesår				2003
D2 Ejendommens opførelsesår:				1934
			Ja	Nej
E1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen			x	
E2 Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.				

LOVKRÆVEDE NØGLEOPLYSNINGER

	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1 Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		x	
		Anvendt værdi pr 31.12.16 kr.	kr. pr. m ²
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		245.000.000	19.758
		Anvendt værdi pr 31.12.16 kr.	kr. pr. m ²
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver		2.500.000	202
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi		1,02%	
		Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?			x
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?			x
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?			x
			kr. pr. m ²
H1 Boligafgift	713.934	x12	/10.587
H2 Erhvervslejeindtægter	1.545	x12	/10.587
H3 Boliglejeindtægter	103.900	x12	/10.587
		2016	2015
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
J Årets resultat pr andels-m ² de sidste tre år		91,89	68,40
			kr. pr. m ²
K1 Andelsværdi			11.731
K2 Gæld - omsætningsaktiver			10.178
K3 Teknisk andelsværdi			21.909

LOVKRÆVEDE NØGLEOPLYSNINGER

	2016	2015	2014
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	42	39	60
M2 Vedligeholdelse, genopretning og reovering	98	25	35
M3 Vedligeholdelse i alt	140	65	95

P Friværdi (gæld sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) **53%**

	2016	2015	2014
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	102	90	72

ANDELSKRONEOPGØRELSE

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

Egenkapital ifølge årsrapport	137.247.282
Opskrivning, ejendom	-113.642.622
	23.604.660
Andelskrone 23.604.660/5.280.500	4,47

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

Andelskronens værdi 31. december 2016, beregnet på basis af ejendommens kontantværdi, beregnet af statsautoriseret ejendomsmægler Erik Jacobsen, valuar MDE af 31. januar 2017, udgør kr. 245.000.000

Egenkapital ifølge årsrapport		137.247.282
Realkreditlån til kursværdi	122.903.538	
Realkreditlån til bogført værdi	112.335.601	-10.567.937
Afrunding til andelskrone, 2 decimaler		18.015
Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse		-2.500.000
		124.197.360
Andelskrone 124.197.360/5.280.500		23,52
Andelsværdi vedtaget på seneste ordinære generalforsamling den 29. marts 2016		21,14

SAMMENLIGNING DRIFTSBUDGET 2016

	Budget 2016 ej revideret	Faktisk 2016
Indtægter		
Boligafgifter, andelshavere	8.411.856	8.487.994
Lejeindtægter, incl. indvendig vedligeholdelse	1.357.730	1.300.559
Renteindtægter	10.000	0
Andre indtægter	0	42.050
Indtægter i alt	9.779.586	9.830.603
Udgifter		
Finansielle omkostninger	3.635.869	3.685.877
Omlægning af lån	0	464.989
	3.635.869	4.150.866
Driftsudgifter:		
Ejendomsskatter	909.995	885.223
Forsikringer og abonnementer	467.016	378.091
Forbrugsafgifter	640.000	556.782
Renholdelse	744.941	606.931
Udvendig vedligeholdelse	1.700.000	1.739.215
Indvendig vedligeholdelse for lejere	80.454	76.411
Afskrivninger installationer	160.043	7.850
	4.702.449	4.250.503
Administrationsudgifter:		
Administrationshonorar	227.600	227.600
Valuarvurdering	10.000	10.000
Revision	61.500	50.000
Varmeregnskabshonorar	32.500	30.088
Bestyrelsesudgifter	37.000	37.000
Gebyrer	0	15.420
Tab lejetilgodehavender, varmeregnskab og tomgang	0	1.964
Diverse udgifter	110.000	84.294
	478.600	456.366
Udgifter i alt	8.816.918	8.857.735
Resultat før ekstraordinære poster	962.668	972.868
Tillægsværdi salg andele	0	1.865.468
Afskrivninger, bredbåndsinstallation m.m.	160.043	7.850
Amortisering	0	53.470
Afdrag på prioritetsgæld	-1.079.497	-1.079.497
ÅRETS BUDGETTEREDE RESULTAT	43.214	1.820.159

VÆRDI ANDELSBEVISER

Andelskronen udgør kr.

23,52

Nr.	Adresse	Fordelings- tal	Nom. andelsbevis	Værdi andelsbevis
3	Ringkøbinggade 7, 1. tv.	86,0	43.000	1.011.360
5	Ringkøbinggade 7, 2. tv.	86,0	43.000	1.011.360
6	Ringkøbinggade 7, 2. th.	63,0	31.500	740.880
7	Ringkøbinggade 7, 3. tv.	86,0	43.000	1.011.360
8	Ringkøbinggade 7, 3. th.	63,0	31.500	740.880
9	Ringkøbinggade 7, 4. tv.	86,0	43.000	1.011.360
12	Ringkøbinggade 7, 5. th.	107,0	53.500	1.258.320
13	Ringkøbinggade 9, st. tv.	63,0	31.500	740.880
15	Ringkøbinggade 9, 1. tv.	63,0	31.500	740.880
16	Ringkøbinggade 9, 1. th.	63,0	31.500	740.880
17	Ringkøbinggade 9, 2. tv.	63,0	31.500	740.880
18	Ringkøbinggade 9, 2. th.	63,0	31.500	740.880
19	Ringkøbinggade 9, 3. tv.	63,0	31.500	740.880
20	Ringkøbinggade 9, 3. th.	63,0	31.500	740.880
21	Ringkøbinggade 9, 4. tv.	63,0	31.500	740.880
22	Ringkøbinggade 9, 4. th.	63,0	31.500	740.880
23	Ringkøbinggade 9, 5. tv.	63,0	31.500	740.880
24	Ringkøbinggade 9, 5. th.	105,0	52.500	1.234.800
25	Ringkøbinggade 11, st. tv.	63,0	31.500	740.880
26	Ringkøbinggade 11, st. th.	63,0	31.500	740.880
27	Ringkøbinggade 11, 1. tv.	63,0	31.500	740.880
28	Ringkøbinggade 11, 1. th.	63,0	31.500	740.880
30	Ringkøbinggade 11, 2. th.	63,0	31.500	740.880
31	Ringkøbinggade 11, 3. tv.	63,0	31.500	740.880
32	Ringkøbinggade 11, 3. th.	63,0	31.500	740.880
33	Ringkøbinggade 11, 4. tv.	63,0	31.500	740.880
34	Ringkøbinggade 11, 4. th.	63,0	31.500	740.880
35	Ringkøbinggade 11, 5. tv.	103,0	51.500	1.211.280
36	Ringkøbinggade 11, 5. th.	103,0	51.500	1.211.280
37	Ringkøbinggade 13, st. tv.	63,0	31.500	740.880
38	Ringkøbinggade 13, st. th.	63,0	31.500	740.880
39	Ringkøbinggade 13, 1. tv.	63,0	31.500	740.880
40	Ringkøbinggade 13, 1. th.	63,0	31.500	740.880
41	Ringkøbinggade 13, 2. tv.	63,0	31.500	740.880
42	Ringkøbinggade 13, 2. th.	63,0	31.500	740.880
44	Ringkøbinggade 13, 3.	126,0	63.000	1.481.760
45	Ringkøbinggade 13, 4. tv.	63,0	31.500	740.880
47	Ringkøbinggade 13, 5. tv.	63,0	31.500	740.880
48	Ringkøbinggade 13, 5. th.	63,0	31.500	740.880
50	Ringkøbinggade 15, st. th.	84,0	42.000	987.840
51	Ringkøbinggade 15, 1. tv.	63,0	31.500	740.880
53	Ringkøbinggade 15, 2. tv.	63,0	31.500	740.880
54	Ringkøbinggade 15, 2. th.	84,0	42.000	987.840
55	Ringkøbinggade 15, 3. tv.	63,0	31.500	740.880
56	Ringkøbinggade 15, 3. th.	84,0	42.000	987.840
57	Ringkøbinggade 15, 4. tv.	63,0	31.500	740.880
58	Ringkøbinggade 15, 4. th.	84,0	42.000	987.840
59	Ringkøbinggade 15, 5. tv.	63,0	31.500	740.880
60	Ringkøbinggade 15, 5. th.	84,0	42.000	987.840
61	Østbanegade 175, st. tv.	59,0	29.500	693.840
62	Østbanegade 175, st. th.	62,5	31.250	735.000
63	Østbanegade 175, 1. tv.	59,0	29.500	693.840
64	Østbanegade 175, 1. th.	62,5	31.250	735.000
65	Østbanegade 175, 2. tv.	59,0	29.500	693.840
66	Østbanegade 175, 2. th.	62,5	31.250	735.000
68	Østbanegade 175, 3. th.	62,5	31.250	735.000
69	Østbanegade 175, 4. tv.	59,0	29.500	693.840

VÆRDI ANDELSBEVISER

Andelskronen udgør kr.

23,52

Nr.	Adresse	Fordelings- tal	Nom. andelsbevis	Værdi andelsbevis
70	Østbanegade 175, 4. th.	62,5	31.250	735.000
71	Østbanegade 175, 5. tv.	59,0	29.500	693.840
72	Østbanegade 175, 5.th.	62,5	31.250	735.000
73	Østbanegade 177, st. tv.	63,0	31.500	740.880
75	Østbanegade 177, 1.tv.	63,0	31.500	740.880
76	Østbanegade 177, 1. th.	80,0	40.000	940.800
77	Østbanegade 177, 2. tv.	63,0	31.500	740.880
79	Østbanegade 177, 3. tv.	63,0	31.500	740.880
80	Østbanegade 177, 3. th.	80,0	40.000	940.800
81	Østbanegade 177 4. tv.	63,0	31.500	740.880
82	Østbanegade 177 4. th.	80,0	40.000	940.800
83	Østbanegade 177, 5. tv.	63,0	31.500	740.880
84	Østbanegade 177, 5. th.	153,0	76.500	1.799.280
85	Middelfartsgade 12, st. tv.	63,0	31.500	740.880
86	Middelfartsgade 12, st. th.	60,0	30.000	705.600
87	Middelfartsgade 12, 1. tv.	63,0	31.500	740.880
88	Middelfartsgade 12, 1. th.	60,0	30.000	705.600
90	Middelfartsgade 12, 2.	123,0	61.500	1.446.480
92	Middelfartsgade 12, 1.tv.	60,0	30.000	705.600
93	Middelfartsgade 12, 4.tv.	63,0	31.500	740.880
94	Middelfartsgade 12, 4. th.	60,0	30.000	705.600
95	Middelfartsgade 12, 5. tv.	63,0	31.500	740.880
97	Middelfartsgade 14, st. tv.	88,0	44.000	1.034.880
98	Middelfartsgade 14, st. th.	63,0	31.500	740.880
99	Middelfartsgade 14, 1. tv.	88,0	44.000	1.034.880
100	Middelfartsgade 14, 1. th.	63,0	31.500	740.880
101	Middelfartsgade 14, 2. tv.	88,0	44.000	1.034.880
102	Middelfartsgade 14, 2. th.	63,0	31.500	740.880
103	Middelfartsgade 14 3. tv.	88,0	44.000	1.034.880
104	Middelfartsgade 14, 3. th.	63,0	31.500	740.880
105	Middelfartsgade 14, 4.tv.	88,0	44.000	1.034.880
108	Middelfartsgade 14, 5. th.	63,0	31.500	740.880
109	Middelfartsgade 16, st. tv.	47,5	23.750	558.600
110	Middelfartsgade 16, st. th.	54,0	27.000	635.040
112	Middelfartsgade 16, 1. th.	88,0	44.000	1.034.880
113	Middelfartsgade 16, 2.tv.	47,5	23.750	558.600
115	Middelfartsgade 16, 3. tv.	47,5	23.750	558.600
116	Middelfartsgade 16, 3. th.	88,0	44.000	1.034.880
117	Middelfartsgade 16, 4. tv.	47,5	23.750	558.600
119	Middelfartsgade 16, 5. tv.	47,5	23.750	558.600
120	Middelfartsgade 16, 5. th.	88,0	44.000	1.034.880
121	Middelfartsgade 16, st. mf.	46,0	23.000	540.960
122	Middelfartsgade 16, 1. mf.	46,0	23.000	540.960
123	Middelfartsgade 16, 2. mf.	46,0	23.000	540.960
124	Middelfartsgade 16, 3. mf.	46,0	23.000	540.960
125	Middelfartsgade 16, 4. mf.	46,0	23.000	540.960
126	Middelfartsgade 16, 5. mf.	46,0	23.000	540.960
127	Middelfartsgade 18, st. tv.	84,0	42.000	987.840
128	Middelfartsgade 18, st. th.	47,5	23.750	558.600
129	Middelfartsgade 18, 1. tv.	84,0	42.000	987.840
130	Middelfartsgade 18, 1. th.	47,5	23.750	558.600
131	Middelfartsgade 18 2. tv.	84,0	42.000	987.840
132	Middelfartsgade 18, 2. th.	47,5	23.750	558.600
133	Middelfartsgade 18, 3. tv.	84,0	42.000	987.840
134	Middelfartsgade 18, 3. th.	47,5	23.750	558.600

VÆRDI ANDELSBEVISER

Andelskronen udgør kr. 23,52

Nr.	Adresse	Fordelings- tal	Nom. andelsbevis	Værdi andelsbevis
135	Middelfartsgade 18, 4. tv.	84,0	42.000	987.840
136	Middelfartsgade 18, 4. th	47,5	23.750	558.600
137	Middelfartsgade 18, 5. tv.	212,0	106.000	2.493.120
138	Middelfartsgade 18, 5. th.	110,5	55.250	1.299.480
139	Middelfartsgade 18, st. mf.	46,0	23.000	540.960
140	Middelfartsgade 18 1. mf.	46,0	23.000	540.960
141	Middelfartsgade 18, 2. mf.	46,0	23.000	540.960
142	Middelfartsgade 18, 3. mf.	46,0	23.000	540.960
143	Middelfartsgade 18, 4.mf.	46,0	23.000	540.960
144	Middelfartsgade 18, 5. mf.	46,0	23.000	540.960
145	Holstebrogade 8, st. th.	48,0	24.000	564.480
146	Holstebrogade 8, st. tv.	62,0	31.000	729.120
148	Holstebrogade 8, 1. th.	131,5	65.750	1.546.440
149	Holstebrogade 8, 2. tv.	62,0	31.000	729.120
150	Holstebrogade 8, 2. th.	86,0	43.000	1.011.360
151	Holstebrogade 8, 3. tv.	62,0	31.000	729.120
152	Holstebrogade 8, 3. th.	86,0	43.000	1.011.360
153	Holstebrogade 8, 4.tv.	62,0	31.000	729.120
155	Holstebrogade 8, 5. tv.	62,0	31.000	729.120
156	Holstebrogade 8, 5. th.	86,0	43.000	1.011.360
158	Holstebrogade 10, st. th.	62,0	31.000	729.120
159	Holstebrogade 10, 1. tv.	64,0	32.000	752.640
161	Holstebrogade 10, 2. tv.	64,0	32.000	752.640
162	Holstebrogade 10, 2. th.	62,0	31.000	729.120
164	Holstebrogade 10, 3.	126,0	63.000	1.481.760
167	Holstebrogade 10, 5. tv.	64,0	32.000	752.640
168	Holstebrogade 10, 5. th.	124,0	62.000	1.458.240
169	Holstebrogade 12, st. tv.	64,0	32.000	752.640
170	Holstebrogade 12, st.	128,0	64.000	1.505.280
172	Holstebrogade 12, 1.th.	64,0	32.000	752.640
174	Holstebrogade 12, 2. th.	145,0	72.500	1.705.200
175	Holstebrogade 12, 3. tv.	81,0	40.500	952.560
176	Holstebrogade 12, 3. th.	64,0	32.000	752.640
177	Holstebrogade 12, 4. tv.	81,0	40.500	952.560
178	Holstebrogade 12, 4. th.	64,0	32.000	752.640
179	Holstebrogade 12, 5. tv.	81,0	40.500	952.560
180	Holstebrogade 12, 5. th.	64,0	32.000	752.640
		10.561,0	5.280.500	124.197.360