

Revisors
eksemplar



A/B ØSTBANEHUS

CVR-nr. 27 46 20 73

ÅRSRAPPORT 2017

Statsautoriseret
Revisionsinteressentskab

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
Arsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
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	Uffe Eeg Justesen, formand Michael Beck Charlotte Jessen Birgit Djurhuus Tilde Randsborg Ulf Thorsen Hjalte Loof Hjermind 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 2017 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 2017 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

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 12. februar 2018

Bestyrelse


Uffe Eeg Lustsen
Formand

Michael Beck

Charlotte Jessen


Birgit Djurhuus


Tilde Randsborg

Ulf Thorsen


Hjalte Loof Hjerminde


Maria Svensson

Årsrapportens godkendelse

Således forelagt og vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 9/4 2018.

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 2017, 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 2017 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 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 2017. 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 revisionshandlinger 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 revisionshandlinger, 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 12. februar 2018

KRESTON CM

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

CVR-nr. 39 46 31 13



Jacob Hjort

Statsautoriseret revisor

mne 33750

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 fremførelse, 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 overførelse til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførelse 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 18 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.

RESULTATOPGØRELSE

	Note	2017	2016
INDTÆGTER			
Boligafgifter		8.696.378	8.487.994
Lejeindtægter	1	1.168.544	1.300.559
Øvrige indtægter	2	60.357	42.050
		9.925.279	9.830.603
OMKOSTNINGER			
Skatter, afgifter og forsikringer	3	-1.780.433	-1.820.096
Renholdelse	4	-573.980	-606.931
Vedligeholdelse	5	-535.214	-518.636
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6	-1.630.558	-1.220.579
Indvendig vedligeholdelse for lejere		-68.614	-76.411
Administrationsomkostninger	7	-399.974	-456.366
BRUTTORESULTAT		4.936.506	5.131.584
Afskrivninger på installationer		-7.850	-7.850
DRIFTSRESULTAT		4.928.656	5.123.734
Finansielle omkostninger	8	-3.494.326	-4.150.866
RESULTAT FØR SKAT		1.434.330	972.868
Skat af årets resultat	9	0	0
ÅRETS RESULTAT		1.434.330	972.868
Forslag til resultatdisponering			
Overført til "reserve for dagsværdi ejendomme"		7.850	7.850
Overført til "Overført resultat m.v."			
Årets resultat		1.434.330	972.868
Betalte prioritetsafdrag		-1.184.574	-1.079.497
Amortisering af kurstab på obligationslån		69.616	53.470
Tillægsværdi solgte andele		1.667.596	1.865.468
Overført restandel af årets resultat		1.986.968	1.812.309
Disponeret i alt		1.994.818	1.820.159

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER

	Note	2017	2016
Grunde og bygninger	10	250.000.000	245.000.000
Dagsværdi iht. valuarvurdering af 31. januar 2017			
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016			
udgør kr. 106.000.000			
Materielle anlægsaktiver		250.000.000	245.000.000
ANLÆGSAKTIVER		250.000.000	245.000.000
Lejetilgodehavender		0	14.196
Andre tilgodehavender		72.303	84.928
Varmeregnskab		7.248	0
Forudbetalte omkostninger		16.805	27.085
Tilgodehavender		96.356	126.209
Likvide beholdninger	11	9.314.781	6.397.489
OMSÆTNINGSAKTIVER		9.411.137	6.523.698
AKTIVER		259.411.137	251.523.698

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER

	Note	2017	2016
Andelskapital		5.408.000	5.280.500
Reserve for dagsværdi, ejendomme		118.650.472	113.642.622
Overført resultat		19.041.005	15.824.160
	12	143.099.477	134.747.282
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	13	2.500.000	2.500.000
ANDRE RESERVER		2.500.000	2.500.000
EGENKAPITAL		145.599.477	137.247.282
Forpligtelser Grundejernes Investeringsfond		0	0
HENSATTE FORPLIGTELSE		0	0
Prioritetsgæld	14	110.007.100	111.151.027
Huslejedeposita		228.509	237.918
Langfristede gældsforpligtelser		110.235.609	111.388.945
Kortfristet del af prioritetsgæld	14	1.213.543	1.184.574
Forudbetalt husleje		161.142	178.192
Leverandører af tjenesteydelser		515.071	586.151
Anden gæld		33.830	57.335
Varmeregnskab		0	82.410
Gæld til lejere og andelshavere		1.061.115	77.962
Hensat til indvendig vedligeholdelse	15	591.350	720.847
Kortfristede gældsforpligtelser		3.576.051	2.887.471
GÆLDSFORPLIGTELSE		113.811.660	114.276.416
PASSIVER		259.411.137	251.523.698
Eventualposter m.v.	16		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	17		
Nøgletal	18		

PENGESTRØMSOPGØRELSE

	2017	2016
Driftsresultat	4.928.656	5.123.734
Reguleringer:		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	7.850	7.850
Pengestrømme fra driften før ændringer i driftskapital	4.936.506	5.131.584
Ændringer i driftskapital:		
Ændringer i tilgodehavender, excl. Grundejernes Investeringsfond	29.853	-2.776
Ændring i kortfristede gældsforpligtelser	659.611	-2.162.872
Ændring i huslejedeposita	-9.409	-3.701
Pengestrømme fra driften før finansielle poster	5.616.561	2.962.235
Finansielle udbetalinger, excl. amortisering	-3.424.710	-4.097.396
Pengestrømme fra ordinær drift	2.191.851	-1.135.161
Betalt selskabsskat	0	0
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET	2.191.851	-1.135.161
Renovering	0	0
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET	0	0
Indfrielse RD lån	0	-19.047.014
Optagelse RD lån	0	19.566.000
Låneomkostninger til amortisering	0	-53.599
Indskud, andelshavere	127.500	95.750
Tillægsværdi salg andele	1.782.515	1.986.530
Afdrag på prioritetslån	-1.184.574	-1.079.497
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET	725.441	1.468.170
ÆNDRINGER I LIKVIDER	2.917.292	333.009
Likvider 1. januar	6.397.489	6.064.480
LIKVIDER 31. DECEMBER	9.314.781	6.397.489

NOTER

	2017	2016
1 LEJEINDTÆGTER		
Boligleje	1.114.829	1.247.019
Kælderleje	18.540	18.540
Antennepladsleje	35.175	35.000
	1.168.544	1.300.559
2 ANDRE INDTÆGTER		
Pligtarbejde	49.500	41.500
Andre indtægter	10.857	550
	60.357	42.050
3 SKATTER, AFGIFTER OG FORSIKRINGER		
Ejendomsskatter m.v.	550.984	554.479
Ejendomsforsikringer m.v.	390.999	378.091
Vandafgifter	393.816	399.254
Elektricitet	153.027	157.528
Renovation	291.607	330.744
	1.780.433	1.820.096
4 RENHOLDELSE		
Viceværterfirma	344.470	364.039
Trappevask og vinduespolering	167.910	163.697
Snerydning	42.532	50.989
Anden rengøring	14.331	5.404
Kloakrensning	4.352	18.389
Kursus vicevært	385	0
Haveanlæg	0	4.413
	573.980	606.931

NOTER

	2017	2016
5 VEDLIGEHOLDELSE		
Abonnement og service på elevator	196.647	202.457
Maler	9.386	29.558
Glarmester	21.256	16.216
Reparation af port	11.099	0
Faldstammer og stigestreng	41.365	28.207
Murer, tømrer og snedker	2.069	42.762
Låsesmed og nøgler	22.466	28.307
Varmeanlæg	38.558	23.506
VVS	143.518	75.698
Vaskerianlæg	3.024	3.598
El-installationer m.m.	33.912	36.526
Diverse incl. materialer arbejdsweekend	9.185	17.994
Ventilationsanlæg	0	930
Komfurer, lejeboliger	0	4.898
Nyanskaffelser	2.729	7.979
	535.214	518.636
6 VEDLIGEHOLDELSE, GENOPRETNING OG RENOVERING		
Sætningsskader	0	365.813
Maler	623.252	0
Rådgivning, byggetilladelse	117.644	44.938
VVS, faldstammer	0	352.840
Murer, tømrer og snedker	203.218	0
Vinduesoverlægger	682.124	0
Reparation af port	0	395.557
Vaskemaskiner	0	60.250
Beboerlokale	4.320	1.181
	1.630.558	1.220.579

NOTER

	2017	2016
7 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER		
Administrationshonorar	234.428	227.600
Anden administration	28.973	49.767
Valuarhonorar	8.750	10.000
Revisionshonorar	53.000	52.500
Revisionshonorar, tidligere år herunder mellembalance	0	-2.500
Varmeregnskabshonorar	0	30.088
Bestyrelsesudgifter	26.750	37.000
Møder og generalforsamlinger	2.221	9.092
Kontingent, Andelsboligforening	16.028	13.297
Juridisk assistance	2.700	0
Kontorartikler, porto m.v.	0	338
Telefon og internet	834	7.393
Tab på lejere, varmeregnskab m.v.	10.049	0
Driftsomkostninger tomme lejligheder	2.456	1.964
Gebyrer	13.785	15.420
Småanskaffelser	0	4.407
	399.974	456.366
8 FINANSIELLE OMKOSTNINGER		
Prioritetsgæld	3.424.710	3.632.407
Amortisering, prioritetsgæld	69.616	53.470
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	0	464.989
	3.494.326	4.150.866
9 SKAT AF ÅRETS RESULTAT		
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering, udskudt skat	0	0
	0	0

NOTER

	2017	2016
10 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	113.642.622	101.134.772
Årets opskrivning	5.007.850	12.507.850
Værdiregulering 31. december	118.650.472	113.642.622
Afskrivninger 1. januar	2.104.189	2.096.339
Årets afskrivninger	7.850	7.850
Afskrivninger 31. december	2.112.039	2.104.189
Regnskabsmæssig værdi 31. december	250.000.000	245.000.000
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

10 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2017 i henhold til vurdering af 7. februar 2018 af ejendomsmægler og valuar Erik Jacobsen, statsautoriseret ejendomsmægler, valuar MDE. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016 udgør kr. 106.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,03%. 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 3,03% til 4,03% alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 62,0 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 11,47 til kr. 13,34

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

	2017	2016
11 LIKVIDE BEHOLDNINGER		
Kassebeholdning	3.740	4.684
Danske Bank 11029477	9.311.041	6.392.805
	9.314.781	6.397.489

NOTER

	2017	2016
12 EGENKAPITAL		
Andelskapital		
Overført 1. januar	5.280.500	5.184.750
Årets indbetalinger	127.500	95.750
Andelskapital 31. december	5.408.000	5.280.500
Reserve for dagsværdi, ejendomme		
Overført 1. januar	113.642.622	101.134.772
Årets henlæggelse	5.007.850	12.507.850
Reserve 31. december	118.650.472	113.642.622
Overført resultat		
Overført 1. januar	15.824.160	12.864.762
Andel af invendig vedligeholdelse, solgte lejeboliger	114.919	121.062
Betalte prioritetsafdrag	1.184.574	1.079.497
Amortisering af kurstab på prioritetsgæld	-69.616	-53.470
Forslag til årets overførsel	1.986.968	1.812.309
Overført resultat 31. december	19.041.005	15.824.160
13 HENSÆTTELSE TIL RENOVERINGER		
Saldo 1. januar	2.500.000	2.500.000
Hensat til renowering i året	0	0
Saldo 31. december	2.500.000	2.500.000

NOTER

	2017	2016
14 PRIORITETSGÆLD		
RD Flexlån 3,0488% 1)	74.771.000	74.771.000
RD Kontantlån 1,7644% 2)	18.686.404	19.566.000
RD Flexlån 0,9112% 3)	8.696.712	9.001.690
RD Flexlån 0,7848% 4)	9.829.000	9.829.000
Amortisering	-762.473	-832.089
	111.220.643	112.335.601
Heraf kortfristede gældsforpligtelser	1.213.543	1.184.574
Langfristede gældsforpligtelser	110.007.100	111.151.027
Restgæld efter 5 år	99.911.142	104.535.462
Realkreditlån til kursværdi	120.161.124	122.903.538

1) Afdragsfrit indtil 1/4 2021. Rentetilpasses 1/4 2021. Restløbetid 23 år.

2) Kontantlån med restløbetid 18 år.

3) Flexlån. Rentetilpasses 1/4 2018. Restløbetid 25 år.

4) Afdragsfrit indtil 2024. Rentetilpasses 1/4 2019. Restløbetid 26 år.

NOTER

	2017	2016
15 HENSAT TIL INDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE		
Saldo 1. januar	720.847	779.880
Tilbageført solgte lejligheder	-114.919	-121.062
Årets regulering	-14.578	62.029
	591.350	720.847

16 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 årsregnskabet balance eller er indregnet i beregningen af andelenes værdi.

17 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut kr. 111.983.116, er afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør kr. 250.000.000.

Til sikkerhed for banklån er deponeret ejerpantebrev nom. kr. 8.316.000 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2017 udgør kr. 250.000.000.

NOTER

18 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	151	10.816,0
Boliglejemål	22	1.612,0
Erhvervslejemål	0	0,0
	173	12.428,0

Beregnete nøgletal for foreningen

	Kr.	Pr. kvm andel	Pr. kvm total
Offentlig ejendomsvurdering	106.000.000	9.800	8.529
Valuarvurdering	250.000.000	23.114	20.116
Anskaffelsessum (kostpris)	133.461.567	12.339	10.739
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	104.400.523	9.652	8.400
Foreslået andelsværdi	134.172.480	12.405	

	Kvm
Omkostninger m.v. i % af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)	%
Vedligeholdelsesomkostninger	22%
Øvrige omkostninger	29%
Finansielle poster, netto	36%
Afdrag	12%
	100%
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter	88%

LOVKRÆVEDE NØGLEOPLYSNINGER

	31.12.17	31.12.16	31.12.15
	Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1 Andelsboliger	151	10.736	10.587
B2 Erhvervsandele	0	0	0
B3 Boliglejemål	22	1.541	1.690
B4 Erhvervslejemål	0	0	0
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager mv.)	9	123	123
B6 I alt	182	12.400	12.400

Andelsboligforeningen har afsluttet tagprojektet indeholdende knopskydning hvilket har udvidet andelsboligarealet 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
Hvilket fordelingstal benyttes ved C1 opgørelse af andelsværdien			x	
Hvilket fordelingstal benyttes ved C2 opgørelse af boligafgiften		x		
Hvis andet, beskrives C3 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 31.12.17 kr.	kr. pr. m ²
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		250.000.000	20.161
		Anvendt værdi pr 31.12.17 kr.	kr. pr. m ²
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver		2.500.000	202
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi		1,00%	
		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	731.170	x12 /10.736	817
H2 Erhvervslejeindtægter	1.545	x12 /10.736	2
H3 Boliglejeindtægter	95.499	x12 /10.736	107
		2017	2016
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
J Årets resultat pr andels-m ² de sidste tre år		133,60	91,89
			kr. pr. m ²
K1 Andelsværdi			12.497
K2 Gæld - omsætningsaktiver			9.724
K3 Teknisk andelsværdi			22.222

LOVKRÆVEDE NØGLEOPLYSNINGER

	2017	2016	2015
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	43	42	39
M2 Vedligeholdelse, genopretning og reovering	131	98	25
M3 Vedligeholdelse i alt	175	140	64

P Friværdi (gæld sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) 54%

	2017	2016	2015
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	110	102	90

ANDELSKRONEOPGØRELSE

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

Egenkapital ifølge årsrapport	145.599.477
Opskrivning, ejendom	-118.650.472
	26.949.005
Andelskrone 26.949.005/5.408.000	4,9832

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

Andelskronens værdi 31. december 2017, beregnet på basis af ejendommens kontantværdi, beregnet af statsautoriseret ejendomsmægler Erik Jacobsen, valuar MDE af 7. februar 2017, udgør kr. 250.000.000

Egenkapital ifølge årsrapport		145.599.477
Realkreditlån til kursværdi	120.161.124	
Realkreditlån til bogført værdi	111.220.643	-8.940.481
Afrunding til andelskrone, 2 decimaler		13.484
Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse		-2.500.000
		134.172.480
Andelskrone 134.172.480/5.408.000		24,8100
Andelsværdi vedtaget på seneste ordinære generalforsamling den 3. april 2017		23,5200

SAMMENLIGNING DRIFTSBUDGET 2017

	Budget 2017 ej revideret	Faktisk 2017
Indtægter		
Boligafgifter, andelshavere	8.567.208	8.696.378
Lejeindtægter, incl. indvendig vedligeholdelse	1.218.428	1.168.544
Andre indtægter	0	60.357
Indtægter i alt	9.785.636	9.925.279
Udgifter		
Finansielle omkostninger	3.425.776	3.494.326
	3.425.776	3.494.326
Driftsudgifter:		
Ejendomsskatter	852.063	842.591
Forsikringer og abonnementer	476.267	390.999
Forbrugsafgifter	575.000	546.843
Renholdelse	640.000	573.980
Udvendig vedligeholdelse	2.071.000	2.165.772
Indvendig vedligeholdelse for lejere	72.028	68.614
Afskrivninger installationer	0	7.850
	4.686.358	4.596.649
Administrationsudgifter:		
Administrationshonorar	234.428	234.428
Valuarvurdering	12.500	8.750
Revision	55.000	53.000
Varmeregnskabshonorar	31.500	0
Bestyrelsesudgifter	37.500	26.750
Gebyrer	0	13.785
Tab lejetilgodehavender, varmeregnskab og tomgang	0	12.505
Diverse udgifter	118.000	50.756
	488.928	399.974
Udgifter i alt	8.601.062	8.490.949
Resultat før ekstraordinære poster	1.184.574	1.434.330
Tillægsværdi salg andele	0	1.667.596
Afskrivninger, bredbåndsinstallation m.m.	0	7.850
Amortisering	0	69.616
Afdrag på prioritetsgæld	-1.184.574	-1.184.574
ARETS BUDGETTEREDE RESULTAT	0	1.994.818

VÆRDI ANDELSBEVISER

Andelskronen udgør kr.

24,81

Nr.	Adresse	Fordelings- tal	Nom. andelsbevis	Værdi andelsbevis
3	Ringkøbinggade 7, 1. tv.	86,0	43.000	1.066.830
5	Ringkøbinggade 7, 2. tv.	86,0	43.000	1.066.830
6	Ringkøbinggade 7, 2. th.	63,0	31.500	781.515
7	Ringkøbinggade 7, 3. tv.	86,0	43.000	1.066.830
8	Ringkøbinggade 7, 3. th.	63,0	31.500	781.515
9	Ringkøbinggade 7, 4. tv.	86,0	43.000	1.066.830
12	Ringkøbinggade 7, 5. th.	107,0	53.500	1.327.335
13	Ringkøbinggade 9, st. tv.	63,0	31.500	781.515
15	Ringkøbinggade 9, 1. tv.	63,0	31.500	781.515
16	Ringkøbinggade 9, 1. th.	63,0	31.500	781.515
17	Ringkøbinggade 9, 2. tv.	63,0	31.500	781.515
18	Ringkøbinggade 9, 2. th.	63,0	31.500	781.515
19	Ringkøbinggade 9, 3. tv.	63,0	31.500	781.515
20	Ringkøbinggade 9, 3. th.	63,0	31.500	781.515
21	Ringkøbinggade 9, 4. tv.	63,0	31.500	781.515
22	Ringkøbinggade 9, 4. th.	63,0	31.500	781.515
23	Ringkøbinggade 9, 5. tv.	63,0	31.500	781.515
24	Ringkøbinggade 9, 5. th.	105,0	52.500	1.302.525
25	Ringkøbinggade 11, st. tv.	63,0	31.500	781.515
26	Ringkøbinggade 11, st. th.	63,0	31.500	781.515
27	Ringkøbinggade 11, 1. tv.	63,0	31.500	781.515
28	Ringkøbinggade 11, 1. th.	63,0	31.500	781.515
30	Ringkøbinggade 11, 2. th.	63,0	31.500	781.515
31	Ringkøbinggade 11, 3. tv.	63,0	31.500	781.515
32	Ringkøbinggade 11, 3. th.	63,0	31.500	781.515
33	Ringkøbinggade 11, 4. tv.	63,0	31.500	781.515
34	Ringkøbinggade 11, 4. th.	63,0	31.500	781.515
35	Ringkøbinggade 11, 5. tv.	103,0	51.500	1.277.715
36	Ringkøbinggade 11, 5. th.	103,0	51.500	1.277.715
37	Ringkøbinggade 13, st. tv.	63,0	31.500	781.515
38	Ringkøbinggade 13, st. th.	63,0	31.500	781.515
39	Ringkøbinggade 13, 1. tv.	63,0	31.500	781.515
40	Ringkøbinggade 13, 1. th.	63,0	31.500	781.515
41	Ringkøbinggade 13, 2. tv.	63,0	31.500	781.515
42	Ringkøbinggade 13, 2. th.	63,0	31.500	781.515
44	Ringkøbinggade 13, 3.	126,0	63.000	1.563.030
45	Ringkøbinggade 13,4. tv.	63,0	31.500	781.515
46	Ringkøbinggade 13,4. th.	63,0	31.500	781.515
47	Ringkøbinggade 13, 5. tv.	63,0	31.500	781.515
48	Ringkøbinggade 13, 5. th.	63,0	31.500	781.515
50	Ringkøbinggade 15, st. th.	84,0	42.000	1.042.020
51	Ringkøbinggade 15, 1. tv.	63,0	31.500	781.515
53	Ringkøbinggade 15, 2. tv.	63,0	31.500	781.515
54	Ringkøbinggade 15, 2. th.	84,0	42.000	1.042.020
55	Ringkøbinggade 15, 3. tv.	63,0	31.500	781.515
56	Ringkøbinggade 15, 3. th.	84,0	42.000	1.042.020
57	Ringkøbinggade 15, 4. tv.	63,0	31.500	781.515
58	Ringkøbinggade 15, 4. th.	84,0	42.000	1.042.020
59	Ringkøbinggade 15, 5. tv.	63,0	31.500	781.515
60	Ringkøbinggade 15, 5. th.	84,0	42.000	1.042.020
61	Østbanegade 175, st. tv.	59,0	29.500	731.895
62	Østbanegade 175, st. th.	62,5	31.250	775.313
63	Østbanegade 175, 1. tv.	59,0	29.500	731.895
64	Østbanegade 175, 1. th.	62,5	31.250	775.313
65	Østbanegade 175, 2. tv.	59,0	29.500	731.895
66	Østbanegade 175, 2. th.	62,5	31.250	775.313
68	Østbanegade 175, 3. th.	62,5	31.250	775.313
69	Østbanegade 175, 4. tv.	59,0	29.500	731.895

VÆRDI ANDELSBEVISER

Andelskronen udgør kr.

24,81

Nr.	Adresse	Fordelings- tal	Nom. andelsbevis	Værdi andelsbevis
70	Østbanegade 175, 4. th.	62,5	31.250	775.313
71	Østbanegade 175, 5. tv.	163,0	81.500	2.022.015
72	Østbanegade 175, 5.th.	62,5	31.250	775.313
73	Østbanegade 177, st. tv.	63,0	31.500	781.515
75	Østbanegade 177, 1.tv.	63,0	31.500	781.515
76	Østbanegade 177, 1. th.	80,0	40.000	992.400
77	Østbanegade 177, 2. tv.	63,0	31.500	781.515
79	Østbanegade 177, 3. tv.	63,0	31.500	781.515
80	Østbanegade 177, 3. th.	80,0	40.000	992.400
81	Østbanegade 177 4. tv.	63,0	31.500	781.515
82	Østbanegade 177 4. th.	80,0	40.000	992.400
83	Østbanegade 177, 5. tv.	63,0	31.500	781.515
84	Østbanegade 177, 5. th.	153,0	76.500	1.897.965
85	Middelfartsgade 12, st. tv.	63,0	31.500	781.515
86	Middelfartsgade 12, st. th.	60,0	30.000	744.300
87	Middelfartsgade 12, 1. tv.	63,0	31.500	781.515
88	Middelfartsgade 12, 1. th.	60,0	30.000	744.300
90	Middelfartsgade 12, 2.	123,0	61.500	1.525.815
92	Middelfartsgade 12, 3.th.	60,0	30.000	744.300
93	Middelfartsgade 12, 4.tv.	63,0	31.500	781.515
94	Middelfartsgade 12, 4. th.	60,0	30.000	744.300
95	Middelfartsgade 12, 5. tv.	63,0	31.500	781.515
97	Middelfartsgade 14, st. tv.	88,0	44.000	1.091.640
98	Middelfartsgade 14, st. th.	63,0	31.500	781.515
99	Middelfartsgade 14, 1. tv.	88,0	44.000	1.091.640
100	Middelfartsgade 14, 1. th.	63,0	31.500	781.515
101	Middelfartsgade 14, 2. tv.	88,0	44.000	1.091.640
102	Middelfartsgade 14, 2. th.	63,0	31.500	781.515
103	Middelfartsgade 14 3. tv.	88,0	44.000	1.091.640
104	Middelfartsgade 14, 3. th.	63,0	31.500	781.515
105	Middelfartsgade 14, 4.tv.	88,0	44.000	1.091.640
108	Middelfartsgade 14, 5. th.	63,0	31.500	781.515
109	Middelfartsgade 16, st. tv.	47,5	23.750	589.238
110	Middelfartsgade 16, st. th.	54,0	27.000	669.870
112	Middelfartsgade 16, 1. th.	88,0	44.000	1.091.640
113	Middelfartsgade 16, 2.tv.	47,5	23.750	589.238
114	Middelfartsgade 16, 2.th.	88,0	44.000	1.091.640
115	Middelfartsgade 16, 3. tv.	47,5	23.750	589.238
116	Middelfartsgade 16, 3. th.	88,0	44.000	1.091.640
117	Middelfartsgade 16, 4. tv.	47,5	23.750	589.238
119	Middelfartsgade 16, 5. tv.	47,5	23.750	589.238
120	Middelfartsgade 16, 5. th.	88,0	44.000	1.091.640
121	Middelfartsgade 16, st. mf.	46,0	23.000	570.630
122	Middelfartsgade 16, 1. mf.	46,0	23.000	570.630
123	Middelfartsgade 16, 2. mf.	46,0	23.000	570.630
124	Middelfartsgade 16, 3. mf.	46,0	23.000	570.630
125	Middelfartsgade 16, 4. mf.	46,0	23.000	570.630
126	Middelfartsgade 16, 5. mf.	46,0	23.000	570.630
127	Middelfartsgade 18, st. tv.	84,0	42.000	1.042.020
128	Middelfartsgade 18, st. th.	47,5	23.750	589.238
129	Middelfartsgade 18, 1. tv.	84,0	42.000	1.042.020
130	Middelfartsgade 18, 1. th.	47,5	23.750	589.238
131	Middelfartsgade 18 2. tv.	84,0	42.000	1.042.020
132	Middelfartsgade 18, 2. th.	47,5	23.750	589.238
133	Middelfartsgade 18, 3. tv.	84,0	42.000	1.042.020
134	Middelfartsgade 18, 3. th.	47,5	23.750	589.238

VÆRDI ANDELSBEVISER

Andelskronen udgør kr. **24,81**

Nr.	Adresse	Fordelings- tal	Nom. andelsbevis	Værdi andelsbevis
135	Middelfartsgade 18, 4. tv.	84,0	42.000	1.042.020
136	Middelfartsgade 18, 4. th	47,5	23.750	589.238
137	Middelfartsgade 18, 5. tv.	212,0	106.000	2.629.860
138	Middelfartsgade 18, 5. th.	110,5	55.250	1.370.753
139	Middelfartsgade 18, st. mf.	46,0	23.000	570.630
140	Middelfartsgade 18 1. mf.	46,0	23.000	570.630
141	Middelfartsgade 18, 2. mf.	46,0	23.000	570.630
142	Middelfartsgade 18, 3. mf.	46,0	23.000	570.630
143	Middelfartsgade 18, 4.mf.	46,0	23.000	570.630
144	Middelfartsgade 18, 5. mf.	46,0	23.000	570.630
145	Holstebrogade 8, st. th.	48,0	24.000	595.440
146	Holstebrogade 8, st. tv.	62,0	31.000	769.110
148	Holstebrogade 8, 1. th.	131,5	65.750	1.631.258
149	Holstebrogade 8, 2. tv.	62,0	31.000	769.110
150	Holstebrogade 8, 2. th.	86,0	43.000	1.066.830
151	Holstebrogade 8, 3. tv.	62,0	31.000	769.110
152	Holstebrogade 8, 3. th.	86,0	43.000	1.066.830
153	Holstebrogade 8, 4.tv.	62,0	31.000	769.110
155	Holstebrogade 8, 5. tv.	62,0	31.000	769.110
156	Holstebrogade 8, 5. th.	86,0	43.000	1.066.830
158	Holstebrogade 10, st. th.	62,0	31.000	769.110
159	Holstebrogade 10, 1. tv.	64,0	32.000	793.920
161	Holstebrogade 10, 2. tv.	64,0	32.000	793.920
162	Holstebrogade 10, 2. th.	62,0	31.000	769.110
164	Holstebrogade 10, 3.	126,0	63.000	1.563.030
167	Holstebrogade 10, 5. tv.	64,0	32.000	793.920
168	Holstebrogade 10, 5. th.	124,0	62.000	1.538.220
169	Holstebrogade 12, st. tv.	64,0	32.000	793.920
170	Holstebrogade 12, st.	128,0	64.000	1.587.840
172	Holstebrogade 12, 1.th.	64,0	32.000	793.920
174	Holstebrogade 12, 2. th.	145,0	72.500	1.798.725
175	Holstebrogade 12, 3. tv.	81,0	40.500	1.004.805
176	Holstebrogade 12, 3. th.	64,0	32.000	793.920
177	Holstebrogade 12, 4. tv.	81,0	40.500	1.004.805
178	Holstebrogade 12, 4. th.	64,0	32.000	793.920
179	Holstebrogade 12, 5. tv.	81,0	40.500	1.004.805
180	Holstebrogade 12, 5. th.	64,0	32.000	793.920
		10.816,0	5.408.000	134.172.480