

**A/B ØSTBANEHUS**

CVR-nr. 27 46 20 73

**ÅRSRAPPORT 2018**



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

Penneo dokumentnøgle: S2IAV-OBKUC-X4205-HI855-GA8YE-MEJX1

## INDHOLD

|                                                  | Side  |
|--------------------------------------------------|-------|
| Foreningsoplysninger                             | 2     |
| <b>Påtegninger</b>                               |       |
| Administrator- og bestyrelsespåtegning           | 3     |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning       | 4     |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b> |       |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 7-10  |
| Resultatopgørelse                                | 11    |
| Balance                                          | 12-13 |
| Pengestrømsopgørelse                             | 14    |
| Noter                                            | 15-23 |
| <b>Lovkrævede nøgleoplysninger</b>               | 24-26 |
| <b>Andelskroneopgørelse</b>                      | 27    |
| <b>Budgetsammenligning</b>                       | 28    |
| <b>Værdi andelsbeviser</b>                       | 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

Birgit Djurhuus

Tilde Randsborg

Hjalte Loof Hjerminde

Birgitte Wuttke

Christine Bertram

Dorte Jakobsen

### Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Store Kongensgade 24 B

1264 København K

### Revisor

KRESTON CM

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

Adelgade 15

1304 København K

CVR-nr. 39 46 31 13

### Pengeinstitut

Danske Bank

Finanscenter København

Holmens Kanal 2

1090 København K

## ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2018 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 2018 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018.

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 14. marts 2019

### Bestyrelse

Uffe Eeg Justesen  
Formand

Michael Beck

Birgitte Wuttke

Birgit Djurhuus

Tilde Randsborg

Christine Bertram

Hjalte Loof Hjerminde

Dorte Jakobsen

### Årsrapportens godkendelse

Således forelagt og vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 2019.

### 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 2018, 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 2018 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 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 2018. 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 14. marts 2019

**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 fordeles 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 banker.

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab).

## 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 korigeret for en over afdrags-tiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel 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.

## 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 | 2018             | 2017             |
|------------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>INDTÆGTER</b>                               |      |                  |                  |
| Boligafgifter                                  |      | 8.791.076        | 8.696.378        |
| Lejeindtægter                                  | 1    | 1.107.007        | 1.168.544        |
| Øvrige indtægter                               | 2    | 60.670           | 60.357           |
|                                                |      | <b>9.958.753</b> | <b>9.925.279</b> |
| <b>OMKOSTNINGER</b>                            |      |                  |                  |
| Skatter, afgifter og forsikringer              | 3    | -1.784.981       | -1.780.433       |
| Renholdelse                                    | 4    | -602.312         | -573.980         |
| Vedligeholdelse                                | 5    | -478.697         | -535.214         |
| Vedligeholdelse, genopretning og renovering    | 6    | -1.931.343       | -1.630.558       |
| Indvendig vedligeholdelse for lejere           |      | -65.925          | -68.614          |
| Administrationsomkostninger                    | 7    | -525.377         | -399.974         |
| <b>BRUTTORESULTAT</b>                          |      | <b>4.570.118</b> | <b>4.936.506</b> |
| Afskrivninger på installationer                |      | -7.850           | -7.850           |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>                          |      | <b>4.562.268</b> | <b>4.928.656</b> |
| Finansielle omkostninger                       | 8    | -3.448.954       | -3.494.326       |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b>                       |      | <b>1.113.314</b> | <b>1.434.330</b> |
| Skat af årets resultat                         | 9    | 0                | 0                |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                          |      | <b>1.113.314</b> | <b>1.434.330</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>         |      |                  |                  |
| Overført til "reserve for dagsværdi ejendomme" |      | 7.850            | 7.850            |
| Overført til "Overført resultat m.v."          |      |                  |                  |
| Årets resultat                                 |      | 1.113.314        | 1.434.330        |
| Betalte prioritetsafdrag                       |      | -1.209.051       | -1.184.574       |
| Amortisering af kurstab på obligationslån      |      | 69.815           | 69.616           |
| Tillægsværdi solgte andele                     |      | 748.643          | 1.667.596        |
| <b>Overført restandel af årets resultat</b>    |      | <b>722.721</b>   | <b>1.986.968</b> |
| <b>Disponeret i alt</b>                        |      | <b>730.571</b>   | <b>1.994.818</b> |

## BALANCE 31. DECEMBER

### AKTIVER

|                                                   | Note | 2018               | 2017               |
|---------------------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| Grunde og bygninger                               | 10   | 255.500.000        | 250.000.000        |
| Dagsværdi iht. valuarvurdering af 28. januar 2019 |      |                    |                    |
| Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017   |      |                    |                    |
| udgør kr. 106.000.000                             |      |                    |                    |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                   |      | <b>255.500.000</b> | <b>250.000.000</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER</b>                              |      | <b>255.500.000</b> | <b>250.000.000</b> |
| Tilgodehavender hos lejere og andelshavere        |      | 116.832            | 0                  |
| Andre tilgodehavender                             |      | 49.664             | 72.303             |
| Varmeregnskab                                     |      | 747                | 7.248              |
| Forudbetalte omkostninger                         |      | 27.500             | 16.805             |
| <b>Tilgodehavender</b>                            |      | <b>194.743</b>     | <b>96.356</b>      |
| <b>Likvide beholdninger</b>                       | 11   | <b>9.703.284</b>   | <b>9.314.781</b>   |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>                          |      | <b>9.898.027</b>   | <b>9.411.137</b>   |
| <b>AKTIVER</b>                                    |      | <b>265.398.027</b> | <b>259.411.137</b> |

## BALANCE 31. DECEMBER

### PASSIVER

|                                              | Note | 2018               | 2017               |
|----------------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| Andelskapital                                |      | 5.439.500          | 5.408.000          |
| Reserve for dagsværdi, ejendomme             |      | 124.158.322        | 118.650.472        |
| Overført resultat                            |      | 18.169.261         | 19.041.005         |
|                                              | 12   | <b>147.767.083</b> | <b>143.099.477</b> |
| Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen | 13   | 5.250.000          | 2.500.000          |
| <b>ANDRE RESERVER</b>                        |      | <b>5.250.000</b>   | <b>2.500.000</b>   |
| <b>EGENKAPITAL</b>                           |      | <b>153.017.083</b> | <b>145.599.477</b> |
| Forpligtelser Grundejernes Investeringsfond  |      | 0                  | 0                  |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>                 |      | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| Prioritetsgæld                               | 14   | 108.851.036        | 110.007.100        |
| Huslejedeposita                              |      | 217.258            | 228.509            |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>       |      | <b>109.068.294</b> | <b>110.235.609</b> |
| Kortfristet del af prioritetsgæld            | 14   | 1.230.370          | 1.213.543          |
| Forudbetalt husleje                          |      | 151.955            | 161.142            |
| Leverandører af tjenesteydelser              |      | 522.473            | 515.071            |
| Anden gæld                                   |      | 35.294             | 33.830             |
| Varmeregnskab                                |      | 0                  | 0                  |
| Gæld til lejere og andelshavere              |      | 786.572            | 1.061.115          |
| Hensat til indvendig vedligeholdelse         | 15   | 585.986            | 591.350            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>       |      | <b>3.312.650</b>   | <b>3.576.051</b>   |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>                     |      | <b>112.380.944</b> | <b>113.811.660</b> |
| <b>PASSIVER</b>                              |      | <b>265.398.027</b> | <b>259.411.137</b> |
| Eventualposter m.v.                          | 16   |                    |                    |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser        | 17   |                    |                    |
| Nøgletal                                     | 18   |                    |                    |

## PENGESTRØMSOPGØRELSE

|                                                                  | 2018             | 2017             |
|------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Driftsresultat                                                   | 4.562.268        | 4.928.656        |
| Reguleringer:                                                    |                  |                  |
| Afskrivninger på materielle anlægsaktiver                        | 7.850            | 7.850            |
| <b>Pengestrømme fra driften før ændringer i driftskapital</b>    | <b>4.570.118</b> | <b>4.936.506</b> |
| Ændringer i driftskapital:                                       |                  |                  |
| Ændringer i tilgodehavender, excl. Grundejernes Investeringsfond | -98.387          | 29.853           |
| Ændring i kortfristede gældsforpligtelser                        | -280.228         | 659.611          |
| Ændring i huslejedeposita                                        | -11.251          | -9.409           |
| <b>Pengestrømme fra driften før finansielle poster</b>           | <b>4.180.252</b> | <b>5.616.561</b> |
| Finansielle udbetalinger, excl. amortisering                     | -3.379.140       | -3.424.710       |
| <b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>                            | <b>801.112</b>   | <b>2.191.851</b> |
| Betalt selskabsskat                                              | 0                | 0                |
| <b>PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET</b>                          | <b>801.112</b>   | <b>2.191.851</b> |
| Renovering                                                       | 0                | 0                |
| <b>PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET</b>                    | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| Indskud, andelshavere                                            | 31.500           | 127.500          |
| Tillægsværdi salg andele                                         | 764.942          | 1.782.515        |
| Afdrag på prioritetslån                                          | -1.209.051       | -1.184.574       |
| <b>PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET</b>                   | <b>-412.609</b>  | <b>725.441</b>   |
| <b>ÆNDRINGER I LIKVIDER</b>                                      | <b>388.503</b>   | <b>2.917.292</b> |
| Likvider 1. januar                                               | 9.314.781        | 6.397.489        |
| <b>LIKVIDER 31. DECEMBER</b>                                     | <b>9.703.284</b> | <b>9.314.781</b> |

## NOTER

|                                            | 2018             | 2017             |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>1 LEJEINDTÆGTER</b>                     |                  |                  |
| Boligleje                                  | 1.071.274        | 1.133.369        |
| Antennepladsleje                           | 35.733           | 35.175           |
|                                            | <b>1.107.007</b> | <b>1.168.544</b> |
| <b>2 ANDRE INDTÆGTER</b>                   |                  |                  |
| Pligtarbejde                               | 46.500           | 49.500           |
| Andre indtægter                            | 14.170           | 10.857           |
|                                            | <b>60.670</b>    | <b>60.357</b>    |
| <b>3 SKATTER, AFGIFTER OG FORSIKRINGER</b> |                  |                  |
| Ejendomsskatter m.v.                       | 547.434          | 550.984          |
| Ejendomsforsikringer                       | 390.941          | 390.999          |
| Vandafgifter                               | 418.283          | 393.816          |
| Elektricitet                               | 157.049          | 153.027          |
| Renovation                                 | 271.274          | 291.607          |
|                                            | <b>1.784.981</b> | <b>1.780.433</b> |
| <b>4 RENHOLDELSE</b>                       |                  |                  |
| Viceværtfirma                              | 366.852          | 344.470          |
| Trappevask og vinduespolering              | 163.827          | 167.910          |
| Snerydning                                 | 32.458           | 42.532           |
| Anden rengøring                            | 28.601           | 14.331           |
| Fjernelse grafitti                         | 6.449            | 0                |
| Kloakrensning                              | 0                | 4.352            |
| Kursus vicevært                            | 0                | 385              |
| Haveanlæg                                  | 4.125            | 0                |
|                                            | <b>602.312</b>   | <b>573.980</b>   |



## NOTER

|                                                      | 2018             | 2017             |
|------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>5 VEDLIGEHOLDELSE</b>                             |                  |                  |
| Abonnement og service på elevator                    | 191.316          | 196.647          |
| Maler                                                | 5.267            | 9.386            |
| Glarmester                                           | 0                | 21.256           |
| Reparation af port                                   | 0                | 11.099           |
| Faldstammer og stigestreng                           | 44.904           | 41.365           |
| Murer, tømrer og snedker                             | 81.752           | 2.069            |
| Låsesmed og nøgler                                   | 18.016           | 22.466           |
| Varmeanlæg                                           | 30.039           | 38.558           |
| VVS                                                  | 69.578           | 143.518          |
| Vaskerianlæg                                         | 8.050            | 3.024            |
| El-installationer m.m.                               | 18.828           | 33.912           |
| Diverse incl. materialer arbejdsweekend              | 3.042            | 9.185            |
| Tag og tagrender                                     | 4.694            | 0                |
| Nyanskaffelser                                       | 3.211            | 2.729            |
|                                                      | <b>478.697</b>   | <b>535.214</b>   |
| <b>6 VEDLIGEHOLDELSE, GENOPRETNING OG RENOVERING</b> |                  |                  |
| Maler                                                | 350.479          | 623.252          |
| Rådgivning, byggetilladelse                          | 82.290           | 117.644          |
| Elevator                                             | 680.826          | 0                |
| Murer, tømrer og snedker                             | 0                | 203.218          |
| Vinduesoverlægger                                    | 362.069          | 682.124          |
| Udskiftning af vinduer                               | 307.067          | 0                |
| Indpakning ventilationsskorstene                     | 148.612          | 0                |
| Beboerlokale                                         | 0                | 4.320            |
|                                                      | <b>1.931.343</b> | <b>1.630.558</b> |

## NOTER

|                                       | 2018             | 2017             |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>7 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER</b>  |                  |                  |
| Administrationshonorar                | 241.461          | 234.428          |
| Anden administration                  | 25.696           | 28.973           |
| Valuarhonorar                         | 15.000           | 8.750            |
| Revisionshonorar                      | 53.000           | 53.000           |
| Varmeregnskabshonorar, 2 år           | 60.883           | 0                |
| Bestyrelsesudgifter                   | 30.000           | 26.750           |
| Møder og generalforsamlinger          | 1.318            | 2.221            |
| Kontingent, Andelsboligforening       | 13.571           | 16.028           |
| Juridisk assistance                   | 0                | 2.700            |
| Rådgiver                              | 66.800           | 0                |
| Telefon og internet                   | 0                | 834              |
| Tab på lejere, varmeregnskab m.v.     | 0                | 10.049           |
| Driftsomkostninger tomme lejligheder  | 4.854            | 2.456            |
| Gebyrer                               | 12.794           | 13.785           |
| Småanskaffelser                       | 0                | 0                |
|                                       | <b>525.377</b>   | <b>399.974</b>   |
| <b>8 FINANSIELLE OMKOSTNINGER</b>     |                  |                  |
| Prioritetsgæld                        | 3.373.297        | 3.424.710        |
| Amortisering, prioritetsgæld          | 69.815           | 69.616           |
| Renter pengeinstitut                  | 5.842            | 0                |
|                                       | <b>3.448.954</b> | <b>3.494.326</b> |
| <b>9 SKAT AF ÅRETS RESULTAT</b>       |                  |                  |
| Skat af årets skattepligtige indkomst | 0                | 0                |
| Regulering, udskudt skat              | 0                | 0                |
|                                       | <b>0</b>         | <b>0</b>         |

## NOTER

|                                           | 2018               | 2017               |
|-------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>10 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          | 6.129.625          |
| Gårdanlæg                                 | 2.561.593          | 2.561.593          |
| Tagprojekt                                | 22.060.591         | 22.060.591         |
| Godtgørelse GI                            | -1.409.642         | -1.409.642         |
| <b>Kostpris 31. december</b>              | <b>133.461.567</b> | <b>133.461.567</b> |
| Værdiregulering 1. januar                 | 118.650.472        | 113.642.622        |
| Årets opskrivning                         | 5.507.850          | 5.007.850          |
| <b>Værdiregulering 31. december</b>       | <b>124.158.322</b> | <b>118.650.472</b> |
| Afskrivninger 1. januar                   | 2.112.039          | 2.104.189          |
| Årets afskrivninger                       | 7.850              | 7.850              |
| <b>Afskrivninger 31. december</b>         | <b>2.119.889</b>   | <b>2.112.039</b>   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> | <b>255.500.000</b> | <b>250.000.000</b> |
| Seneste offentlige ejendomsvurdering      | 106.000.000        | 106.000.000        |
| <b>EJENDOMMENES BELIGGENHED</b>           |                    |                    |
| Ringkøbinggade 7-15                       |                    |                    |
| Østbanegade 175-177                       |                    |                    |
| Middelfartsgade 12-18                     |                    |                    |
| Holstebrogade 8-12                        |                    |                    |
| <b>EJENDOMMENES INDHOLD</b>               |                    |                    |
| 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 2018 i henhold til vurdering af 28. januar 2019 af ejendomsmægler og valuar Erik Jacobsen, statsautoriseret ejendomsmægler, valuar MDE. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017 udgør kr. 106.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,40%. 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 3,40% til 4,40% alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 58,1 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 10,68 til kr. 15,24.

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

### 11 LIKVIDE BEHOLDNINGER

|                      | 2018             | 2017             |
|----------------------|------------------|------------------|
| Kassebeholdning      | 2.947            | 3.740            |
| Danske Bank 11029477 | 9.700.337        | 9.311.041        |
|                      | <b>9.703.284</b> | <b>9.314.781</b> |

## NOTER

|                                                       | 2018               | 2017               |
|-------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>12 EGENKAPITAL</b>                                 |                    |                    |
| <b>Andelskapital</b>                                  |                    |                    |
| Overført 1. januar                                    | 5.408.000          | 5.280.500          |
| Årets indbetalinger                                   | 31.500             | 127.500            |
| <b>Andelskapital 31. december</b>                     | <b>5.439.500</b>   | <b>5.408.000</b>   |
| <br><b>Reserve for dagsværdi, ejendomme</b>           |                    |                    |
| Overført 1. januar                                    | 118.650.472        | 113.642.622        |
| Årets henlæggelse                                     | 5.507.850          | 5.007.850          |
| <b>Reserve 31. december</b>                           | <b>124.158.322</b> | <b>118.650.472</b> |
| <br><b>Overført resultat</b>                          |                    |                    |
| Overført 1. januar                                    | 19.041.005         | 15.824.160         |
| Andel af invendig vedligeholdelse, solgte lejeboliger | 16.299             | 114.919            |
| Betalte prioritetsafdrag                              | 1.209.051          | 1.184.574          |
| Amortisering af kurstab på prioritetsgæld             | -69.815            | -69.616            |
| Hensættelse til renovering                            | -2.750.000         | 0                  |
| Forslag til årets overførsel                          | 722.721            | 1.986.968          |
| <b>Overført resultat 31. december</b>                 | <b>18.169.261</b>  | <b>19.041.005</b>  |
| <br><b>13 HENSÆTTELSE TIL RENOVERINGER</b>            |                    |                    |
| Saldo 1. januar                                       | 2.500.000          | 2.500.000          |
| Hensat til renovering i året                          | 2.750.000          | 0                  |
| <b>Saldo 31. december</b>                             | <b>5.250.000</b>   | <b>2.500.000</b>   |

## NOTER

|                                           | 2018               | 2017               |
|-------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>14 PRIORITETSGÆLD</b>                  |                    |                    |
| RD Flexlån 3,0488% 1)                     | 74.771.000         | 74.771.000         |
| RD Kontantlån 1,7644% 2)                  | 17.795.971         | 18.686.404         |
| RD Flexlån 0,9112% 3)                     | 8.378.093          | 8.696.712          |
| RD Flexlån 0,7848% 4)                     | 9.829.000          | 9.829.000          |
| Amortisering                              | -692.658           | -762.473           |
|                                           | <b>110.081.406</b> | <b>111.220.643</b> |
| <br>Heraf kortfristede gældsforpligtelser | <br>1.230.370      | <br>1.213.543      |
| Langfristede gældsforpligtelser           | 108.851.036        | 110.007.100        |
| Restgæld efter 5 år                       | 94.754.337         | 99.911.142         |
| Realkreditlån til kursværdi               | 116.850.341        | 120.161.124        |

1) Afdragsfrit indtil 1/4 2021. Rentetilpasses 1/4 2021. Restløbetid 22 år.

2) Kontantlån med restløbetid 17 år.

3) Flexlån. Rentetilpasses 1/4 2023. Restløbetid 24 år.

4) Afdragsfrit indtil 2024. Rentetilpasses 1/4 2019. Restløbetid 25 år.

## NOTER

|                                                | 2018           | 2017           |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>15 HENSAT TIL INDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE</b> |                |                |
| Saldo 1. januar                                | 591.350        | 720.847        |
| Tilbageført solgte lejligheder                 | -16.299        | -114.919       |
| Årets nettoregulering                          | 10.935         | -14.578        |
|                                                | <b>585.986</b> | <b>591.350</b> |

## 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 21 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.

## 17 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut kr. 110.774.064, er afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør kr. 255.500.000.

Til sikkerhed for banklån er deponeret ejerpantebrev nom. kr. 8.316.000 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2018 udgør kr. 255.500.000.

## 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:

|                 | <b>Antal</b> | <b>Fordelings-<br/>areal (kvm)</b> |
|-----------------|--------------|------------------------------------|
| Andelsboliger   | 152          | 10.879,0                           |
| Boliglejemål    | 21           | 1.549,0                            |
| Erhvervslejemål | 1            | 123,0                              |
|                 | <b>174</b>   | <b>12.551,0</b>                    |

#### Beregnete nøgletal for foreningen

|                                                 | <b>Kr.</b>  | <b>Pr. kvm<br/>andel</b> | <b>Pr. kvm<br/>total</b> |
|-------------------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Offentlig ejendomsvurdering                     | 106.000.000 | 9.744                    | 8.446                    |
| Valuarvurdering                                 | 255.500.000 | 23.486                   | 20.357                   |
| Anskaffelsessum (kostpris)                      | 133.461.567 | 12.268                   | 10.634                   |
| Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver | 102.482.917 | 9.420                    | 8.165                    |
| Foreslået andelsværdi                           | 140.991.840 | 12.960                   |                          |

|                                                                                    | <b>Kvm</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Omkostninger m.v. i % af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)</b> | <b>%</b>   |
| Vedligeholdelsesomkostninger                                                       | 24%        |
| Øvrige omkostninger                                                                | 30%        |
| Finansielle poster, netto                                                          | 34%        |
| Afdrag                                                                             | 12%        |
|                                                                                    | 100%       |
| <b>Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter</b>                                | <b>88%</b> |



## LOVKRÆVEDE NØGLEOPLYSNINGER

|                                         | 31.12.18   | 31.12.17                    | 31.12.16                    |
|-----------------------------------------|------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                                         | Antal      | BBR Areal<br>m <sup>2</sup> | BBR Areal<br>m <sup>2</sup> |
| B1 Andelsboliger                        | 152        | 10.799                      | 10.736                      |
| B2 Erhvervsandele                       | 0          | 0                           | 0                           |
| B3 Boliglejemål                         | 21         | 1.478                       | 1.541                       |
| B4 Erhvervslejemål                      | 1          | 123                         | 123                         |
| B5 Øvrige lejemål (kældre, garager mv.) | 0          | 0                           | 0                           |
| B6 <b>I alt</b>                         | <b>174</b> | <b>12.400</b>               | <b>12.400</b>               |

Andelsboligforeningen har afsluttet tagprojektet indeholdende knopskydning hvilket har udvidet andelsboligarealet med 430 m<sup>2</sup>. Disse er endnu ikke registreret hos BBR men er indeholdt i beregning af nøgleoplysningerne.

|                                                                                  | Boligernes<br>areal (BBR) | Boligernes<br>areal (anden<br>kilde) | Det<br>oprindelige<br>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         |
|                                                                                  |                           |                                      |                               | <b>År</b>  |
| D1 Foreningens stiftelsesår                                                      |                           |                                      |                               | 2003       |
| D2 Ejendommens opførelsesår:                                                     |                           |                                      |                               | 1934       |
|                                                                                  |                           |                                      | <b>Ja</b>                     | <b>Nej</b> |
| 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-<br>prisen          | Valuar-<br>vurdering                               | Offentlig<br>vurdering           |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------|
| F1 | Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien                                                                                                      |                                  | X                                                  |                                  |
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip                                                                                                          |                                  | Anvendt værdi<br>pr 31.12.18<br>kr.<br>255.500.000 | kr. pr. m <sup>2</sup><br>20.605 |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver                                                                                                                           |                                  | Anvendt værdi<br>pr 31.12.18<br>kr.<br>5.250.000   | kr. pr. m <sup>2</sup><br>423    |
| F4 | Reserver i procent af ejendomsværdi                                                                                                                           |                                  | 2,05%                                              |                                  |
|    |                                                                                                                                                               |                                  | <b>Ja</b>                                          | <b>Nej</b>                       |
| 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                                |
|    |                                                                                                                                                               |                                  |                                                    | <b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>     |
| H1 | Boligafgift                                                                                                                                                   | 735.429                          | x12                                                | /10.799 817                      |
| H2 | Erhvervslejeindtægter                                                                                                                                         | 1.545                            | x12                                                | /10.799 2                        |
| H3 | Boliglejeindtægter                                                                                                                                            | 92.025                           | x12                                                | /10.799 102                      |
|    |                                                                                                                                                               | <b>2018</b>                      | <b>2017</b>                                        | <b>2016</b>                      |
| J  | Årets resultat pr andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år                                                                                                      | kr. pr. m <sup>2</sup><br>103,09 | kr. pr. m <sup>2</sup><br>133,60                   | kr. pr. m <sup>2</sup><br>91,89  |
| K1 | Andelsværdi                                                                                                                                                   |                                  |                                                    | kr. pr. m <sup>2</sup><br>13.056 |
| K2 | Gæld - omsætningsaktiver                                                                                                                                      |                                  |                                                    | 9.490                            |
| K3 | Teknisk andelsværdi                                                                                                                                           |                                  |                                                    | 22.546                           |

## LOVKRÆVEDE NØGLEOPLYSNINGER

|                                                | <b>2018</b>            | <b>2017</b>            | <b>2016</b>            |
|------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                | kr. pr. m <sup>2</sup> | kr. pr. m <sup>2</sup> | kr. pr. m <sup>2</sup> |
| M1 Vedligeholdelse, løbende                    | 39                     | 43                     | 42                     |
| M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 156                    | 131                    | 98                     |
| M3 Vedligeholdelse i alt                       | <b>194</b>             | <b>175</b>             | <b>140</b>             |

P Friværði (gæld sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) 56%

|                                                           | <b>2018</b>            | <b>2017</b>            | <b>2016</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 | 112                    | 110                    | 102                    |

## ANDELSKRONEOPGØRELSE

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

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| Egenkapital ifølge årsrapport    | 153.017.083       |
| Opskrivning, ejendom             | -124.158.322      |
|                                  | <b>28.858.761</b> |
| Andelskrone 28.858.761/5.439.500 | <b>5,3054</b>     |

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

Andelskronens værdi 31. december 2018, beregnet på basis af ejendommens kontantværdi, beregnet af statsautoriseret ejendomsmægler Erik Jacobsen, valuar MDE af 28. januar 2019, udgør kr. 255.500.000

|                                                                              |             |                    |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------|
| Egenkapital ifølge årsrapport                                                |             | 153.017.083        |
| Realkreditlån til kursværdi                                                  | 116.850.341 |                    |
| Realkreditlån til bogført værdi                                              | 110.081.406 | -6.768.935         |
| Afrunding til andelskrone, 2 decimaler                                       |             | -6.308             |
| Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse                                    |             | -5.250.000         |
|                                                                              |             | <b>140.991.840</b> |
| Andelskrone 140.991.840/5.439.500                                            |             | <b>25,9200</b>     |
| Andelsværdi vedtaget på seneste ordinære generalforsamling den 9. april 2018 |             | <b>24,8100</b>     |

## SAMMENLIGNING DRIFTSBUDGET 2018

|                                                   | Budget<br>2018<br>ej revideret | Faktisk<br>2018  |
|---------------------------------------------------|--------------------------------|------------------|
| <b>Indtægter</b>                                  |                                |                  |
| Boligaftgifter, andelshavere                      | 8.774.040                      | 8.791.076        |
| Lejeindtægter, incl. indvendig vedligeholdelse    | 1.152.895                      | 1.107.007        |
| Andre indtægter                                   | 0                              | 60.670           |
| <b>Indtægter i alt</b>                            | <b>9.926.935</b>               | <b>9.958.753</b> |
| <b>Udgifter</b>                                   |                                |                  |
| Finansielle omkostninger                          | 3.421.296                      | 3.448.954        |
|                                                   | <b>3.421.296</b>               | <b>3.448.954</b> |
| Driftsudgifter:                                   |                                |                  |
| Ejendomsskatter                                   | 817.257                        | 818.708          |
| Forsikringer                                      | 486.976                        | 390.941          |
| Forbrugsafgifter                                  | 562.500                        | 575.332          |
| Renholdelse                                       | 652.725                        | 602.312          |
| Udvendig vedligeholdelse                          | 2.232.419                      | 2.410.040        |
| Indvendig vedligeholdelse for lejere              | 66.870                         | 65.925           |
| Afskrivninger installationer                      | 0                              | 7.850            |
|                                                   | <b>4.818.747</b>               | <b>4.871.108</b> |
| Administrationsudgifter:                          |                                |                  |
| Administrationshonorar                            | 244.461                        | 241.461          |
| Valuarvurdering                                   | 8.750                          | 15.000           |
| Revision                                          | 56.000                         | 53.000           |
| Juridisk assistance                               | 10.000                         | 0                |
| Varmeregnskabshonorar                             | 30.318                         | 60.883           |
| Bestyrelsesudgifter                               | 42.500                         | 30.000           |
| Gebyrer                                           | 0                              | 12.794           |
| Tab lejetilgodehavender, varmeregnskab og tomgang | 0                              | 4.854            |
| Diverse udgifter                                  | 107.500                        | 107.385          |
|                                                   | <b>499.529</b>                 | <b>525.377</b>   |
| <b>Udgifter i alt</b>                             | <b>8.739.572</b>               | <b>8.845.439</b> |
| <b>Resultat før ekstraordinære poster</b>         | <b>1.187.363</b>               | <b>1.113.314</b> |
| Tillægsværdi salg andele                          | 0                              | 748.643          |
| Afskrivninger, bredbåndsinstallation m.m.         | 0                              | 7.850            |
| Amortisering                                      | 0                              | 69.815           |
| Afdrag på prioritetsgæld                          | -1.187.363                     | -1.209.051       |
| <b>ÅRETS BUDGETTEREDE RESULTAT</b>                | <b>0</b>                       | <b>730.571</b>   |

## VÆRDI ANDELSBEVISER

Andelskronen udgør kr.

25,92

| Nr. | Adresse                    | Fordelings-<br>tal | Nom.<br>andelsbevis | Værdi<br>andelsbevis |
|-----|----------------------------|--------------------|---------------------|----------------------|
| 3   | Ringkøbinggade 7, 1. tv.   | 86,0               | 43.000              | 1.114.560            |
| 5   | Ringkøbinggade 7, 2. tv.   | 86,0               | 43.000              | 1.114.560            |
| 6   | Ringkøbinggade 7, 2. th.   | 63,0               | 31.500              | 816.480              |
| 7   | Ringkøbinggade 7, 3. tv.   | 86,0               | 43.000              | 1.114.560            |
| 8   | Ringkøbinggade 7, 3. th.   | 63,0               | 31.500              | 816.480              |
| 9   | Ringkøbinggade 7, 4. tv.   | 86,0               | 43.000              | 1.114.560            |
| 12  | Ringkøbinggade 7, 5. th.   | 107,0              | 53.500              | 1.386.720            |
| 13  | Ringkøbinggade 9, st. tv.  | 63,0               | 31.500              | 816.480              |
| 15  | Ringkøbinggade 9, 1. tv.   | 63,0               | 31.500              | 816.480              |
| 16  | Ringkøbinggade 9, 1. th.   | 63,0               | 31.500              | 816.480              |
| 17  | Ringkøbinggade 9, 2. tv.   | 63,0               | 31.500              | 816.480              |
| 18  | Ringkøbinggade 9, 2. th.   | 63,0               | 31.500              | 816.480              |
| 19  | Ringkøbinggade 9, 3. tv.   | 63,0               | 31.500              | 816.480              |
| 20  | Ringkøbinggade 9, 3. th.   | 63,0               | 31.500              | 816.480              |
| 21  | Ringkøbinggade 9, 4. tv.   | 63,0               | 31.500              | 816.480              |
| 22  | Ringkøbinggade 9, 4. th.   | 63,0               | 31.500              | 816.480              |
| 23  | Ringkøbinggade 9, 5. tv.   | 63,0               | 31.500              | 816.480              |
| 24  | Ringkøbinggade 9, 5. th.   | 105,0              | 52.500              | 1.360.800            |
| 25  | Ringkøbinggade 11, st. tv. | 63,0               | 31.500              | 816.480              |
| 26  | Ringkøbinggade 11, st. th. | 63,0               | 31.500              | 816.480              |
| 27  | Ringkøbinggade 11, 1. tv.  | 63,0               | 31.500              | 816.480              |
| 28  | Ringkøbinggade 11, 1. th.  | 63,0               | 31.500              | 816.480              |
| 29  | Ringkøbinggade 11, 2. tv.  | 63,0               | 31.500              | 816.480              |
| 30  | Ringkøbinggade 11, 2. th.  | 63,0               | 31.500              | 816.480              |
| 31  | Ringkøbinggade 11, 3. tv.  | 63,0               | 31.500              | 816.480              |
| 32  | Ringkøbinggade 11, 3. th.  | 63,0               | 31.500              | 816.480              |
| 33  | Ringkøbinggade 11, 4. tv.  | 63,0               | 31.500              | 816.480              |
| 34  | Ringkøbinggade 11, 4. th.  | 63,0               | 31.500              | 816.480              |
| 35  | Ringkøbinggade 11, 5. tv.  | 103,0              | 51.500              | 1.334.880            |
| 36  | Ringkøbinggade 11, 5. th.  | 103,0              | 51.500              | 1.334.880            |
| 37  | Ringkøbinggade 13, st. tv. | 63,0               | 31.500              | 816.480              |
| 38  | Ringkøbinggade 13, st. th. | 63,0               | 31.500              | 816.480              |
| 39  | Ringkøbinggade 13, 1. tv.  | 63,0               | 31.500              | 816.480              |
| 40  | Ringkøbinggade 13, 1. th.  | 63,0               | 31.500              | 816.480              |
| 41  | Ringkøbinggade 13, 2. tv.  | 63,0               | 31.500              | 816.480              |
| 42  | Ringkøbinggade 13, 2. th.  | 63,0               | 31.500              | 816.480              |
| 44  | Ringkøbinggade 13, 3.      | 126,0              | 63.000              | 1.632.960            |
| 45  | Ringkøbinggade 13,4. tv.   | 63,0               | 31.500              | 816.480              |
| 46  | Ringkøbinggade 13,4. th.   | 63,0               | 31.500              | 816.480              |
| 47  | Ringkøbinggade 13, 5. tv.  | 63,0               | 31.500              | 816.480              |
| 48  | Ringkøbinggade 13, 5. th.  | 63,0               | 31.500              | 816.480              |
| 50  | Ringkøbinggade 15, st. th. | 84,0               | 42.000              | 1.088.640            |
| 51  | Ringkøbinggade 15, 1. tv.  | 63,0               | 31.500              | 816.480              |
| 53  | Ringkøbinggade 15, 2. tv.  | 63,0               | 31.500              | 816.480              |
| 54  | Ringkøbinggade 15, 2. th.  | 84,0               | 42.000              | 1.088.640            |
| 55  | Ringkøbinggade 15, 3. tv.  | 63,0               | 31.500              | 816.480              |
| 56  | Ringkøbinggade 15, 3. th.  | 84,0               | 42.000              | 1.088.640            |
| 57  | Ringkøbinggade 15, 4. tv.  | 63,0               | 31.500              | 816.480              |
| 58  | Ringkøbinggade 15, 4. th.  | 84,0               | 42.000              | 1.088.640            |
| 59  | Ringkøbinggade 15, 5. tv.  | 63,0               | 31.500              | 816.480              |
| 60  | Ringkøbinggade 15, 5. th.  | 84,0               | 42.000              | 1.088.640            |
| 61  | Østbanegade 175, st. tv.   | 59,0               | 29.500              | 764.640              |
| 62  | Østbanegade 175, st. th.   | 62,5               | 31.250              | 810.000              |
| 63  | Østbanegade 175, 1. tv.    | 59,0               | 29.500              | 764.640              |

## VÆRDI ANDELSBEVISER

Andelskronen udgør kr.

25,92

| Nr. | Adresse                     | Fordelings-<br>tal | Nom.<br>andelsbevis | Værdi<br>andelsbevis |
|-----|-----------------------------|--------------------|---------------------|----------------------|
| 64  | Østbanegade 175, 1. th.     | 62,5               | 31.250              | 810.000              |
| 65  | Østbanegade 175, 2. tv.     | 59,0               | 29.500              | 764.640              |
| 66  | Østbanegade 175, 2. th.     | 62,5               | 31.250              | 810.000              |
| 68  | Østbanegade 175, 3. th.     | 62,5               | 31.250              | 810.000              |
| 69  | Østbanegade 175, 4. tv.     | 59,0               | 29.500              | 764.640              |
| 70  | Østbanegade 175, 4. th.     | 62,5               | 31.250              | 810.000              |
| 71  | Østbanegade 175, 5. tv.     | 163,0              | 81.500              | 2.112.480            |
| 72  | Østbanegade 175, 5.th.      | 62,5               | 31.250              | 810.000              |
| 73  | Østbanegade 177, st. tv.    | 63,0               | 31.500              | 816.480              |
| 75  | Østbanegade 177, 1.tv.      | 63,0               | 31.500              | 816.480              |
| 76  | Østbanegade 177, 1. th.     | 80,0               | 40.000              | 1.036.800            |
| 77  | Østbanegade 177, 2. tv.     | 63,0               | 31.500              | 816.480              |
| 79  | Østbanegade 177, 3. tv.     | 63,0               | 31.500              | 816.480              |
| 80  | Østbanegade 177, 3. th.     | 80,0               | 40.000              | 1.036.800            |
| 81  | Østbanegade 177 4. tv.      | 63,0               | 31.500              | 816.480              |
| 82  | Østbanegade 177 4. th.      | 80,0               | 40.000              | 1.036.800            |
| 83  | Østbanegade 177, 5. tv.     | 63,0               | 31.500              | 816.480              |
| 84  | Østbanegade 177, 5. th.     | 153,0              | 76.500              | 1.982.880            |
| 85  | Middelfartsgade 12, st. tv. | 63,0               | 31.500              | 816.480              |
| 86  | Middelfartsgade 12, st. th. | 60,0               | 30.000              | 777.600              |
| 87  | Middelfartsgade 12, 1. tv.  | 63,0               | 31.500              | 816.480              |
| 88  | Middelfartsgade 12, 1. th.  | 60,0               | 30.000              | 777.600              |
| 90  | Middelfartsgade 12, 2.      | 123,0              | 61.500              | 1.594.080            |
| 92  | Middelfartsgade 12, 3.th.   | 60,0               | 30.000              | 777.600              |
| 93  | Middelfartsgade 12, 4.tv.   | 63,0               | 31.500              | 816.480              |
| 94  | Middelfartsgade 12, 4. th.  | 60,0               | 30.000              | 777.600              |
| 95  | Middelfartsgade 12, 5. tv.  | 63,0               | 31.500              | 816.480              |
| 97  | Middelfartsgade 14, st. tv. | 88,0               | 44.000              | 1.140.480            |
| 98  | Middelfartsgade 14, st. th. | 63,0               | 31.500              | 816.480              |
| 99  | Middelfartsgade 14, 1. tv.  | 88,0               | 44.000              | 1.140.480            |
| 100 | Middelfartsgade 14, 1. th.  | 63,0               | 31.500              | 816.480              |
| 101 | Middelfartsgade 14, 2. tv.  | 88,0               | 44.000              | 1.140.480            |
| 102 | Middelfartsgade 14, 2. th.  | 63,0               | 31.500              | 816.480              |
| 103 | Middelfartsgade 14 3. tv.   | 88,0               | 44.000              | 1.140.480            |
| 104 | Middelfartsgade 14, 3. th.  | 63,0               | 31.500              | 816.480              |
| 105 | Middelfartsgade 14, 4.tv.   | 88,0               | 44.000              | 1.140.480            |
| 108 | Middelfartsgade 14, 5. th.  | 63,0               | 31.500              | 816.480              |
| 109 | Middelfartsgade 16, st. tv. | 47,5               | 23.750              | 615.600              |
| 110 | Middelfartsgade 16, st. th. | 54,0               | 27.000              | 699.840              |
| 112 | Middelfartsgade 16, 1. th.  | 88,0               | 44.000              | 1.140.480            |
| 113 | Middelfartsgade 16, 2.tv.   | 47,5               | 23.750              | 615.600              |
| 114 | Middelfartsgade 16, 2.th.   | 88,0               | 44.000              | 1.140.480            |
| 115 | Middelfartsgade 16, 3. tv.  | 47,5               | 23.750              | 615.600              |
| 116 | Middelfartsgade 16, 3. th.  | 88,0               | 44.000              | 1.140.480            |
| 117 | Middelfartsgade 16, 4. tv.  | 47,5               | 23.750              | 615.600              |
| 119 | Middelfartsgade 16, 5. tv.  | 47,5               | 23.750              | 615.600              |
| 120 | Middelfartsgade 16, 5. th.  | 88,0               | 44.000              | 1.140.480            |
| 121 | Middelfartsgade 16, st. mf. | 46,0               | 23.000              | 596.160              |
| 122 | Middelfartsgade 16, 1. mf.  | 46,0               | 23.000              | 596.160              |
| 123 | Middelfartsgade 16, 2. mf.  | 46,0               | 23.000              | 596.160              |
| 124 | Middelfartsgade 16, 3. mf.  | 46,0               | 23.000              | 596.160              |
| 125 | Middelfartsgade 16, 4. mf.  | 46,0               | 23.000              | 596.160              |
| 126 | Middelfartsgade 16, 5. mf.  | 46,0               | 23.000              | 596.160              |
| 127 | Middelfartsgade 18, st. tv. | 84,0               | 42.000              | 1.088.640            |
| 128 | Middelfartsgade 18, st. th. | 47,5               | 23.750              | 615.600              |

## VÆRDI ANDELSBEVISER

Andelskronen udgør kr.

25,92

| Nr. | Adresse                     | Fordelings-<br>tal | Nom.<br>andelsbevis | Værdi<br>andelsbevis |
|-----|-----------------------------|--------------------|---------------------|----------------------|
| 129 | Middelfartsgade 18, 1. tv.  | 84,0               | 42.000              | 1.088.640            |
| 130 | Middelfartsgade 18, 1. th.  | 47,5               | 23.750              | 615.600              |
| 131 | Middelfartsgade 18 2. tv.   | 84,0               | 42.000              | 1.088.640            |
| 132 | Middelfartsgade 18, 2. th.  | 47,5               | 23.750              | 615.600              |
| 133 | Middelfartsgade 18, 3. tv.  | 84,0               | 42.000              | 1.088.640            |
| 134 | Middelfartsgade 18, 3. th.  | 47,5               | 23.750              | 615.600              |
| 135 | Middelfartsgade 18, 4. tv.  | 84,0               | 42.000              | 1.088.640            |
| 136 | Middelfartsgade 18, 4. th.  | 47,5               | 23.750              | 615.600              |
| 137 | Middelfartsgade 18, 5. tv.  | 212,0              | 106.000             | 2.747.520            |
| 138 | Middelfartsgade 18, 5. th.  | 110,5              | 55.250              | 1.432.080            |
| 139 | Middelfartsgade 18, st. mf. | 46,0               | 23.000              | 596.160              |
| 140 | Middelfartsgade 18 1. mf.   | 46,0               | 23.000              | 596.160              |
| 141 | Middelfartsgade 18, 2. mf.  | 46,0               | 23.000              | 596.160              |
| 142 | Middelfartsgade 18, 3. mf.  | 46,0               | 23.000              | 596.160              |
| 143 | Middelfartsgade 18, 4. mf.  | 46,0               | 23.000              | 596.160              |
| 144 | Middelfartsgade 18, 5. mf.  | 46,0               | 23.000              | 596.160              |
| 145 | Holstebrogade 8, st. th.    | 48,0               | 24.000              | 622.080              |
| 146 | Holstebrogade 8, st. tv.    | 62,0               | 31.000              | 803.520              |
| 148 | Holstebrogade 8, 1. th.     | 131,5              | 65.750              | 1.704.240            |
| 149 | Holstebrogade 8, 2. tv.     | 62,0               | 31.000              | 803.520              |
| 150 | Holstebrogade 8, 2. th.     | 86,0               | 43.000              | 1.114.560            |
| 151 | Holstebrogade 8, 3. tv.     | 62,0               | 31.000              | 803.520              |
| 152 | Holstebrogade 8, 3. th.     | 86,0               | 43.000              | 1.114.560            |
| 153 | Holstebrogade 8, 4. tv.     | 62,0               | 31.000              | 803.520              |
| 155 | Holstebrogade 8, 5. tv.     | 62,0               | 31.000              | 803.520              |
| 156 | Holstebrogade 8, 5. th.     | 86,0               | 43.000              | 1.114.560            |
| 158 | Holstebrogade 10, st. th.   | 62,0               | 31.000              | 803.520              |
| 159 | Holstebrogade 10, 1. tv.    | 64,0               | 32.000              | 829.440              |
| 161 | Holstebrogade 10, 2. tv.    | 64,0               | 32.000              | 829.440              |
| 162 | Holstebrogade 10, 2. th.    | 62,0               | 31.000              | 803.520              |
| 164 | Holstebrogade 10, 3.        | 126,0              | 63.000              | 1.632.960            |
| 167 | Holstebrogade 10, 5. tv.    | 64,0               | 32.000              | 829.440              |
| 168 | Holstebrogade 10, 5. th.    | 124,0              | 62.000              | 1.607.040            |
| 169 | Holstebrogade 12, st. tv.   | 64,0               | 32.000              | 829.440              |
| 170 | Holstebrogade 12, st.       | 128,0              | 64.000              | 1.658.880            |
| 172 | Holstebrogade 12, 1.th.     | 64,0               | 32.000              | 829.440              |
| 174 | Holstebrogade 12, 2. th.    | 145,0              | 72.500              | 1.879.200            |
| 175 | Holstebrogade 12, 3. tv.    | 81,0               | 40.500              | 1.049.760            |
| 176 | Holstebrogade 12, 3. th.    | 64,0               | 32.000              | 829.440              |
| 177 | Holstebrogade 12, 4. tv.    | 81,0               | 40.500              | 1.049.760            |
| 178 | Holstebrogade 12, 4. th.    | 64,0               | 32.000              | 829.440              |
| 179 | Holstebrogade 12, 5. tv.    | 81,0               | 40.500              | 1.049.760            |
| 180 | Holstebrogade 12, 5. th.    | 64,0               | 32.000              | 829.440              |
|     |                             | <b>10.879,0</b>    | <b>5.439.500</b>    | <b>140.991.840</b>   |

Penneo dokumentnøgle: S2IAV-OBKUC-X4205-HI855-GA8YE-MEJX1



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Birgit Djurhuus

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Østbanehus

Serienummer: PID:9208-2002-2-609693709849

IP: 88.98.xxx.xxx

2019-05-09 08:41:56Z

NEM ID 

## Dorte Østergaard Jakobsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Østbanehus

Serienummer: PID:9208-2002-2-334387592901

IP: 188.120.xxx.xxx

2019-05-09 11:05:46Z

NEM ID 

## Tilde Randsborg

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Østbanehus

Serienummer: PID:9208-2002-2-432063928195

IP: 188.120.xxx.xxx

2019-05-11 10:53:53Z

NEM ID 

## Christine Bertram

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Østbanehus

Serienummer: PID:9208-2002-2-347670826861

IP: 62.44.xxx.xxx

2019-05-14 05:18:30Z

NEM ID 

## Hjalte Loof Hermind

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Østbanehus

Serienummer: PID:9208-2002-2-738759426062

IP: 188.120.xxx.xxx

2019-05-20 09:30:13Z

NEM ID 

## Birgitte Rigmor Wuttke

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Østbanehus

Serienummer: PID:9208-2002-2-744843014720

IP: 2.108.xxx.xxx

2019-05-22 17:05:52Z

NEM ID 

## Jacob Hjort

### Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:39463113-RID:1251101349483

IP: 87.54.xxx.xxx

2019-05-23 07:58:34Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: S2IAV-OBKUC-X4205-HI855-GA8YE-MEJX1

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>