

A/B ØSTBANEHUS

CVR-nr. 27 46 20 73

ÅRSRAPPORT 2012



CHR. MORTENSEN
REVISIONSFIRMA

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

cm@cmrevision.dk
www.cmrevision.dk

CVR-nr. 39 46 31 13

INDHOLD

	Side
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012	
Anvendt regnskabspraksis	5-8
Resultatopgørelse	9
Balance	10-11
Pengestrømsopgørelse	12
Noter	13-21
Andelskroneopgørelse	22
Budgetsammenligning	23
Værdi andelsbeviser	24-26

FORENINGSOPLYSNINGER

Andelsboligforening

A/B Østbanehus

CVR-nr.: 27 46 20 73

Hjemsted: København

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Birgitte Rigmor Wuttke, formand

Mikkel Holck, næstformand

Michael Beck

Uffe Justesen

Johnny Dichmann

Sune Pedersen

Jeanette Olsen

Anne Haugaard

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Store Kongensgade 24 B

1264 København K

Revisor

Chr. Mortensen • Revisionsfirma
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

Adelgade 15

1304 København K

Pengeinstitut

Danske Bank

Finanscenter København

Holmens Kanal 2

1090 København k

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2012 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 2012 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012.

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 18. februar 2013

Bestyrelse

Birgitte Rigmor Wuttke
Formand

Mikkel Holck
Næstformand

Michael Beck

Johnny Dichmann

Uffe Justesen

Sune Pedersen

Jeanette Olsen

Anne Haugaard

Årsrapportens godkendelse

Således forelagt og vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 2013.

Dirigent

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til medlemmerne af A/B Østbanehus

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Østbanehus for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven med visse tilpasninger, lov om ejerforeninger og foreningens vedtægter.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

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

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven med visse tilpasninger, lov om ejerforeninger og foreningens vedtægter.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

A/B Østbanehus har i overensstemmelse med god skik for andelsboligforeninger, som sammenligningstal i budgetsammenligning for regnskabsåret 2012, medtaget det på generalforsamlingen 27. maj 2012 godkendte resultatbudget for 2012. Resultatbudgettet har, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Udtalelse om bestyrelsens beretning

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

København, den 18. februar 2013

Chr. Mortensen • Revisionsfirma

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

Flemming Petersen
Statsautoriseret revisor

Jacob Hjort Petersen
Statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Østbanehus er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

De på side 23 anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Den del af de hos lejerne opkrævede beløb vedrørende Grundejernes Investeringsfond, der repræsenterer en bindingspligt, er modregnet i lejeindtægterne og indregnet under øvrig gæld.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af indeståender hos Grundejernes Investeringsfond samt banker.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til 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).

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v. 5-10 år

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Hensatte forpligtelser

"Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond" vedrørende foreningens forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser. Beløbet vedrørende § 18 B modsvarer den under aktiver indregnede bindingspligt.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fra- drag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

ØVRIGE NOTER

Nøgletal

De i note 20 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske forhold.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår på side 22. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2012	2011
INDTÆGTER			
Boligafgifter		7.367.701	7.145.710
Lejeindtægter	1	1.451.537	1.548.810
Øvrige indtægter	2	28.768	0
		8.848.006	8.694.520
OMKOSTNINGER			
Skatter, afgifter og forsikringer	3	-1.710.345	-1.510.693
Renholdelse	4	-605.639	-450.796
Vedligeholdelse	5	-941.095	-866.509
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6	-724.375	-230.816
Indvendig vedligeholdelse for lejere		-97.883	-105.315
Administrationsomkostninger	7	-498.259	-598.833
		4.270.410	4.931.558
BRUTTORESULTAT			
Afskrivninger på installationer	11	-207.279	-207.279
		4.063.131	4.724.279
DRIFTSRESULTAT			
Finansielle indtægter	8	23.620	15.454
Finansielle omkostninger	9	-3.866.192	-5.250.534
		220.559	-510.801
RESULTAT FØR SKAT			
Skat af årets resultat	10	0	0
		220.559	-510.801
ÅRETS RESULTAT			
Forslag til resultatdisponering			
Overført til "reserve for dagsværdi ejendomme"		207.279	207.279
Overført til "Overført resultat m.v."			
Årets resultat		220.559	-510.801
Betalte prioritetsafdrag		-409.662	-573.651
Amortisering af kurstab på obligationslån		63.658	75.751
Tillægsværdi solgte andele		1.381.799	1.677.715
		1.256.354	669.014
Overført restandel af årets resultat		1.256.354	669.014
Disponeret i alt		1.463.633	876.293

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER

	Note	2012	2011
Grunde og bygninger	11	185.000.000	185.000.000
Dagsværdi iht. valuarvurdering af 22. januar 2013 Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 102.000.000			
Afholdte omkostninger, tagrenovering		1.549.241	670.719
Materielle anlægsaktiver		186.549.241	185.670.719
ANLÆGSAKTIVER		186.549.241	185.670.719
Lejetilgodehavender		53.904	5.781
Andre tilgodehavender		25.000	42.275
Indestående, Grundejernes Investeringsfond		1.129.683	1.017.599
Forudbetalte omkostninger		36.493	43.490
Varmeregnskab		70.511	302.330
Tilgodehavender		1.315.591	1.411.475
Likvide beholdninger	12	1.920.459	444.551
OMSÆTNINGSAKTIVER		3.236.050	1.856.026
AKTIVER		189.785.291	187.526.745

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER

	Note	2012	2011
Andelskapital		4.766.250	4.666.500
Reserve for dagsværdi, ejendomme		73.773.920	73.566.641
Overført resultat		-5.768.281	-7.454.478
	13	72.771.889	70.778.663
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	14	16.000.000	16.000.000
ANDRE RESERVER		16.000.000	16.000.000
EGENKAPITAL		88.771.889	86.778.663
Forpligtelser Grundejernes Investeringsfond	15	1.313.870	1.253.942
HENSATTE FORPLIGTELSE		1.313.870	1.253.942
Prioritetsgæld	16	97.027.327	97.404.106
Huslejedeposita		240.711	251.533
Langfristede gældsforpligtelser		97.268.038	97.655.639
Kortfristet del af prioritetsgæld	16	361.250	330.466
Forudbetalt husleje		148.335	156.060
Leverandører af tjenesteydelser		606.355	549.777
Anden gæld		11.292	732
Gæld til lejere og andelshavere		552.264	64.419
Hensat til indvendig vedligeholdelse	17	751.998	737.047
Kortfristede gældsforpligtelser		2.431.494	1.838.501
GÆLDSFORPLIGTELSE		99.699.532	99.494.140
PASSIVER		189.785.291	187.526.745
Eventualposter m.v.	18		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	19		
Nøgletal	20		

PENGESTRØMSOPGØRELSE

	2012	2011
Driftsresultat	4.063.131	4.724.279
Reguleringer:		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	207.279	207.279
Nettohensættelser §18 og §18B	143.767	268.744
Pengestrømme fra driften før ændringer i driftskapital	4.414.177	5.200.302
Ændringer i driftskapital:		
Ændringer i tilgodehavender, excl. Grundejernes Investeringsfond	207.968	1.437.669
Ændring i kortfristede gældsforpligtelser	562.209	61.719
Ændring i huslejedeposita	-10.822	-9.820
Pengestrømme fra driften før finansielle poster	5.173.532	6.689.870
Finansielle indbetalinger, excl. Grundejernes Investeringsfond	8.608	2.547
Finansielle udbetalinger, excl. amortisering	-3.802.524	-5.174.784
Pengestrømme fra ordinær drift	1.379.616	1.517.633
Betalt selskabsskat	0	0
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET	1.379.616	1.517.633
Omkostninger tagrenovering	-878.522	-670.719
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET	-878.522	-670.719
Indfrielse BRF lån	0	-95.217.359
Optagelse RD lån	0	98.945.506
Indskud, andelshavere	99.750	149.000
Tillægsværdi salg andele	1.381.799	1.677.715
Ud-/indbetalt Grundejernes Investeringsfond	-97.073	-166.537
Afdrag på prioritetslån	-409.662	-573.651
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET	974.814	4.814.674
ÆNDRINGER I LIKVIDER	1.475.908	5.661.588
Likvider 1. januar	444.551	-5.217.037
LIKVIDER 31. DECEMBER	1.920.459	444.551

NOTER

	2012	2011
1 LEJEINDTÆGTER		
Boligleje	1.403.355	1.463.114
Erhvervsleje	0	31.106
Kælderleje	11.050	18.540
Antennepladsleje	37.132	36.050
	1.451.537	1.548.810
2 ANDRE INDTÆGTER		
Pligtarbejde	23.500	0
Antenne-regnskab	3.668	0
Leje fælles lokale	1.600	0
	28.768	0
3 SKATTER, AFGIFTER OG FORSIKRINGER		
Ejendomsskatter m.v.	429.801	412.083
Ejendomsforsikringer m.v.	299.942	262.433
Vandafgifter	485.344	361.717
Elektricitet	187.560	164.985
Renovation	307.698	309.475
	1.710.345	1.510.693
4 RENHOLDELSE		
Vicevært, kontor	1.617	0
Viceværtfirma	373.282	243.761
Trappevask og vinduespolering	145.195	155.929
Snerydning	60.149	35.658
Anden rengøring	10.012	8.250
Kloakrensning	3.380	5.310
Skadedyrsbekæmpelse	6.025	0
Graffiti	2.200	1.888
Haveanlæg	3.779	0
	605.639	450.796

NOTER

	2012	2011
5 VEDLIGEHOELDELSE		
Abonnement og service på elevator	303.869	234.110
Maler	9.395	0
Tag og tagrender	3.790	0
Glarmester	3.170	677
Stilladser og lifte	11.324	0
Faldstammer og stigestreng	59.388	0
Murer, tømrer og snedker	23.381	54.584
Låsesmed og nøgler	28.262	22.102
Varmeanlæg	62.574	49.305
VVS	113.439	122.411
Vaskerianlæg	43.051	26.219
El-installationer m.m.	53.283	23.328
Diverse incl. materialer arbejdsweekend	28.038	31.279
Ingeniørbistand	6.250	3.750
Selvrisiko vandskade	0	30.000
Gl. forsikringskader ej dækket	38.917	0
Komfurer, lejeboliger	9.197	0
Udvendige vedligeholdelse § 18	-47.515	66.425
Udvendig vedligeholdelse § 18 B	191.282	202.319
	941.095	866.509
6 VEDLIGEHOELDELSE, GENOPRETNING OG RENOVERING		
Kloakker	162.700	0
Strengventiler varmtvand	0	116.305
Varmecentral	512.200	50.000
Vinduer	0	64.511
Beboerværksted	26.587	0
Beboerlokale	22.888	0
	724.375	230.816

NOTER

	2012	2011
7 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER		
Administrationshonorar	206.000	200.000
Anden administration	41.753	45.278
Valuarhonorar	8.750	8.750
Revisionshonorar	50.000	62.500
Anden regnskabsmæssig assistance	18.750	0
Varmeregnskabshonorar	43.258	44.264
Bestyrelsesudgifter	33.200	25.755
Møder og generalforsamlinger	7.437	2.357
Beboeraktiviteter	0	5.394
Kontingent, Andelsboligforening	12.605	12.105
Kontorartikler, porto m.v.	3.205	981
Tab på lejere, varmeregnskab m.v.	1.269	139.225
Driftsomkostninger tomme lejligheder	41.154	23.174
Honorar omlægning lån	15.000	11.875
Tab antenneregnskab	0	876
Gebyrer	13.184	11.942
Diverse	2.694	4.357
	498.259	598.833
8 FINANSIELLE INDTÆGTER		
Bankrenter	8.608	2.547
Grundejernes Investeringsfond	15.012	12.907
	23.620	15.454
9 FINANSIELLE OMKOSTNINGER		
Prioritetsgæld	3.790.171	4.843.615
Amortisering, prioritetsgæld	63.668	75.751
Bankrenter	6.553	330.618
Renter, kreditorer	0	550
Omkostning, låneomlægning	5.800	0
	3.866.192	5.250.534
10 SKAT AF ÅRETS RESULTAT		
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering, udskudt skat	0	0
	0	0

NOTER

	2012	2011
11 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar		
Købesum	103.000.000	103.000.000
Købsomkostninger	619.400	619.400
Juridisk og teknisk assistance	500.000	500.000
Tekniske anlæg	6.051.125	6.051.125
Gårdanlæg	2.561.593	2.561.593
Kostpris 31. december	112.732.118	112.732.118
Værdiregulering 1. januar	73.566.641	73.359.362
Årets opskrivning	207.279	207.279
Værdiregulering 31. december	73.773.920	73.566.641
Afskrivninger 1. januar	1.298.759	1.091.480
Årets afskrivninger	207.279	207.279
Afskrivninger 31. december	1.506.038	1.298.759
Regnskabsmæssig værdi 31. december	185.000.000	185.000.000
Seneste offentlige ejendomsvurdering	102.000.000	103.000.000
EJENDOMMENES BELIGGENHED		
Ringkøbinggade 7-15		
Østbanegade 175-177		
Middelfartsgade 12-18		
Holstebrogade 8-12		
EJENDOMMENES INDHOLD		
2 lejligheder á 5 værelser		
5 lejligheder á 4 værelser		
43 lejligheder á 3 værelser		
97 lejligheder á 2 værelser		
24 lejligheder á 1 1/2 værelse		
1 lejlighed á 1 værelse		
1 erhvervslejemål		
27 kælderrum		

NOTER

11 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2012 i henhold til vurdering af 22. januar 2013 af ejendomsmægler og valuar Erik Jacobsen, statsautoriseret ejendomsmægler, valuar MDE. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 102.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,22%. 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 3,22% til 4,22% alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 44 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 9,23 til kr. 7,74.

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

12 LIKVIDE BEHOLDNINGER

	2012	2011
Kassebeholdning	9.222	3.154
Danske Bank 11029477	1.212.539	0
Nykredit Bank, 7008699	46.862	17.699
Nykredit Bank, 2009417	651.836	20.476
Realkredit Danmark	0	403.222
	1.920.459	444.551

NOTER

	2012	2011
13 EGENKAPITAL		
Andelskapital		
Overført 1. januar	4.666.500	4.517.500
Årets indbetalinger	99.750	149.000
Andelskapital 31. december	4.766.250	4.666.500
Reserve for dagsværdi, ejendomme		
Overført 1. januar	73.566.641	73.359.362
Årets henlæggelse	207.279	207.279
Reserve 31. december	73.773.920	73.566.641
Overført resultat		
Overført 1. januar	-7.454.478	-8.723.666
Regulering Grundejernes Investeringsfond primo	-15.012	-12.365
Solgte andelsboligers andel af indestående i Grundejernes Investeringsfond	98.851	114.639
Betalte prioritetsafdrag	409.662	573.651
Amortisering af kurstab på prioritetsgæld	-63.658	-75.751
Forslag til årets overførsel	1.256.354	669.014
Overført resultat 31. december	-5.768.281	-7.454.478
14 HENSÆTTELSE TIL RENOVERINGER		
Saldo 1. januar	16.000.000	16.000.000
Saldo 31. december	16.000.000	16.000.000

NOTER

	2012	2011
15 HENSATTE FORPLIGTELSER		
Udvendig vedligeholdelse § 18		
Saldo 1. januar	139.271	81.323
Årets afgang, solgte andelsboliger	-10.849	-8.477
	128.422	72.846
Årets hensættelse	207.812	217.685
Årets anvendelse	-255.327	-151.260
Saldo 31. december	80.907	139.271
Udvendig vedligeholdelse § 18 B		
Saldo 1. januar	1.114.671	1.006.149
Regulering primo, incl. renter	15.012	12.365
Årets afgang, solgt til andelsboliger	-88.001	-106.162
	1.041.682	912.352
Årets hensættelse	191.281	202.319
Saldo 31. december	1.232.963	1.114.671
HENSÆTTELSER	1.313.870	1.253.942
16 PRIORITETSGÆLD		
RD Flexlån 3,0488% 1)	74.771.000	74.771.000
RD Kontantlån 4,2984% 2)	23.899.338	24.309.000
Amortisering	-1.281.761	-1.345.428
	97.388.577	97.734.572
Heraf kortfristede gældsforpligtelser	361.250	330.466
Langfristede gældsforpligtelser	97.027.327	97.404.106
Restgæld efter 5 år	95.393.083	95.902.865
Realkreditlån til kursværdi	105.423.313	103.365.366

1) Afdragsfrit indtil 1/4 2021. Rentetilpasses 1/4 2021. Restløbetid 29 år.

2) Kontantlån med restløbetid 29 år.

NOTER

	2012	2011
17 HENSAT TIL INDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE		
Saldo 1. januar	737.047	809.788
Tilbageført solgte lejligheder	-28.201	-148.840
Årets henlæggelse	97.883	105.315
Afholdte omkostninger	-54.731	-29.216
	751.998	737.047

18 EVENTUALPOSTER M.V.

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter foreningsstiftelse 6. november 2003. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 36 lejligheder siden stiftelsen, og foreninger udlejer fortsat 33 lejligheder til ikke-medlemmer.

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervmæssig anvendelse (udlejet) til skattefri anvendelse (andel). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de lejligheder, som i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status og skatten heraf kan således udgøre et væsentligt beløb, som ikke fremgår af årsregnskabets balance eller er indregnet i beregningen af andelenes værdi.

19 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut kr. 98.670.338, er afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør kr. 185.000.000.

Til sikkerhed for banklån er deponeret ejerpantebrev nom. kr. 28.000.000 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2012 udgør kr. 185.000.000.

NOTER

20 NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Østbanehus anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Ejendommens areal udgør følgende:

	Antal	Fordelings-areal (kvm)
Andelsboliger	140	9.532,5
Boliglejemål	33	2.361,5
Erhvervslejemål	0	0,0
	173	11.894,0

Beregnete nøgletal for foreningen

	Kr.	Pr. kvm andel	Pr. kvm total
Offentlig ejendomsvurdering	103.000.000	10.805	8.660
Valuarvurdering	185.000.000	19.407	15.554
Anskaffelsessum (kostpris)	112.732.118	11.826	9.478
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	96.463.482	10.119	8.110
Foreslået andelsværdi	81.384.212	8.538	

	Kvm
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm	780
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm	590

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

Vedligeholdelsesomkostninger	18
Øvrige omkostninger	34
Finansielle poster, netto	43
Afdrag	5
	100

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter **83**

ANDELSKRONEOPGØRELSE

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

Egenkapital ifølge årsrapport	88.771.889
Opskrivning, ejendom	-73.773.920
	14.997.969
Andelskrone 14.997.969/4.766.250	3,14

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

Andelskronens værdi 31. december 2012, beregnet på basis af ejendommens kontantværdi, beregnet af statsautoriseret ejendomsmægler Erik Jacobsen, valuar MDE af 22/1 2013, udgør kr. 185.000.000.

Egenkapital ifølge årsrapport	88.771.889
Hensat til tagrenovering	-16.000.000
Realkreditlån til kursværdi	105.423.313
Realkreditlån til bogført værdi	97.388.577
	-8.034.736
	64.737.153
Andelskrone 64.737.153/4.766.250	13,58

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

Egenkapital ifølge årsrapport	88.771.889
Hensættelser til renovering	1.313.870
Indestående i Grundejernes Investeringsfond	-1.129.683
	88.956.076
Realkreditlån til kursværdi	105.423.313
Realkreditlån til bogført værdi	97.388.577
	-8.034.736
	80.921.340
Andelskrone 80.921.340/4.766.250	16,97

Med henvisning til usikkerheden vedrørende ejendommenes værdi efter en tagrenovering foreslår bestyrelsen, at andelskronen fastsættes til **16,97**

Senest vedtagen andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 27. marts 2012) **17,44**

SAMMENLIGNING DRIFTSBUDGET 2012

	Budget 2012 ej revideret	Faktisk 2012
Indtægter		
Boligafgifter, andelshavere	7.259.265	7.367.701
Lejeindtægter, incl. indvendig vedligeholdelse	1.422.998	1.451.537
Renteindtægter	12.500	23.620
Andre indtægter	23.500	28.768
Indtægter i alt	8.718.263	8.871.626
Udgifter		
Renter:		
Prioritetsrenter	0	3.790.171
Amortisering	0	63.668
Pengeinstitut	0	6.553
Låneomkostninger	0	5.800
	4.020.971	3.866.192
Driftsudgifter:		
Ejendomsskatter	429.801	429.801
Forsikringer	299.943	299.942
Renovation m.v.	307.695	307.698
Vandafgifter	547.376	485.344
El, fællesarealer	0	187.560
Renholdelse/vicevært	496.637	605.639
Indvendig vedligeholdelse	102.270	97.883
Vedligeholdelser	1.388.257	797.328
Genopretning og renovering	0	724.375
Grundejernes Investeringsfond	0	143.767
Afskrivninger installationer	207.279	207.279
	3.779.258	4.286.616
Administrationsudgifter:		
Administrationshonorar	206.000	206.000
Anden administration	0	41.753
Valuarvurdering	10.000	8.750
Advokat/honorar omlægning lån	0	15.000
Revision	65.000	68.750
Varmeregnskabshonorar	41.891	43.258
Bestyrelsesudgifter	24.400	33.200
Møder, generalforsamling	0	7.437
gebyrer	0	13.184
Tab lejetilgodehavender, varmeregnskab og tomgang	0	42.423
Diverse udgifter	150.000	18.504
	497.291	498.259
Udgifter i alt	8.297.520	8.651.067
Resultat før ekstraordinære poster	420.743	220.559
Tillægsværdi salg andele	0	1.381.799
Afskrivninger, bredbåndsinstallation m.m.	207.279	207.279
Amortisering	63.668	63.668
Afdrag på prioritetsgæld	-409.662	-409.662
ÅRETS BUDGETTEREDE RESULTAT	282.028	1.463.643
Boligafgift pr. m²	780	

VÆRDI ANDELSBEVISER

Andelskronen udgør kr 16,97

Nr.	Adresse	Fordelings- tal	Nom. andelsbevis	Værdi andelsbevis
5	Ringkøbinggade 7, 2. tv.	86,0	43.000	729.710
6	Ringkøbinggade 7, 2. th.	63,0	31.500	534.555
7	Ringkøbinggade 7, 3. tv.	86,0	43.000	729.710
8	Ringkøbinggade 7, 3. th.	63,0	31.500	534.555
12	Ringkøbinggade 7, 5. th.	63,0	31.500	534.555
13	Ringkøbinggade 9, st. tv.	63,0	31.500	534.555
15	Ringkøbinggade 9, 1. tv.	63,0	31.500	534.555
16	Ringkøbinggade 9, 1. th.	63,0	31.500	534.555
17	Ringkøbinggade 9, 2. tv.	63,0	31.500	534.555
18	Ringkøbinggade 9, 2. th.	63,0	31.500	534.555
19	Ringkøbinggade 9, 3. tv.	63,0	31.500	534.555
20	Ringkøbinggade 9, 3. th.	63,0	31.500	534.555
21	Ringkøbinggade 9, 4. tv.	63,0	31.500	534.555
22	Ringkøbinggade 9, 4. th.	63,0	31.500	534.555
23	Ringkøbinggade 9, 5. tv.	63,0	31.500	534.555
24	Ringkøbinggade 9, 5. th.	63,0	31.500	534.555
25	Ringkøbinggade 11, st. tv.	63,0	31.500	534.555
26	Ringkøbinggade 11, st. th.	63,0	31.500	534.555
27	Ringkøbinggade 11, 1. tv.	63,0	31.500	534.555
28	Ringkøbinggade 11, 1. th.	63,0	31.500	534.555
30	Ringkøbinggade 11, 2. th.	63,0	31.500	534.555
31	Ringkøbinggade 11, 3. tv.	63,0	31.500	534.555
32	Ringkøbinggade 11, 3. th.	63,0	31.500	534.555
33	Ringkøbinggade 11, 4. tv.	63,0	31.500	534.555
34	Ringkøbinggade 11, 4. th.	63,0	31.500	534.555
35	Ringkøbinggade 11, 5. tv.	63,0	31.500	534.555
36	Ringkøbinggade 11, 5. th.	63,0	31.500	534.555
37	Ringkøbinggade 13, st. tv.	63,0	31.500	534.555
38	Ringkøbinggade 13, st. th.	63,0	31.500	534.555
40	Ringkøbinggade 13, 1. th.	63,0	31.500	534.555
41	Ringkøbinggade 13, 2. tv.	63,0	31.500	534.555
44	Ringkøbinggade 13, 3.	126,0	63.000	1.069.110
45	Ringkøbinggade 13,4. tv.	63,0	31.500	534.555
47	Ringkøbinggade 13, 5. tv.	63,0	31.500	534.555
48	Ringkøbinggade 13, 5. th.	63,0	31.500	534.555
50	Ringkøbinggade 15, st. th.	84,0	42.000	712.740
51	Ringkøbinggade 15, 1. tv.	63,0	31.500	534.555
53	Ringkøbinggade 15, 2. tv.	63,0	31.500	534.555
54	Ringkøbinggade 15, 2. th.	84,0	42.000	712.740
56	Ringkøbinggade 15, 3. th.	84,0	42.000	712.740
57	Ringkøbinggade 15, 4. tv.	63,0	31.500	534.555
58	Ringkøbinggade 15, 4. th.	84,0	42.000	712.740
59	Ringkøbinggade 15, 5. tv.	63,0	31.500	534.555
60	Ringkøbinggade 15, 5. th.	84,0	42.000	712.740
61	Østbanegade 175, st. tv.	59,0	29.500	500.615
62	Østbanegade 175, st. th.	62,5	31.250	530.313
63	Østbanegade 175, 1. tv.	59,0	29.500	500.615
64	Østbanegade 175, 1. th.	62,5	31.250	530.313
65	Østbanegade 175, 2. tv.	59,0	29.500	500.615
66	Østbanegade 175, 2. th.	62,5	31.250	530.313
68	Østbanegade 175, 3. th.	62,5	31.250	530.313
69	Østbanegade 175, 4. tv.	59,0	29.500	500.615
70	Østbanegade 175, 4. th.	62,5	31.250	530.313
71	Østbanegade 175, 5. tv.	59,0	29.500	500.615

VÆRDI ANDELSBEVISER

Andelskronen udgør kr 16,97

Nr.	Adresse	Fordelings- tal	Nom. andelsbevis	Værdi andelsbevis
72	Østbanegade 175, 5.th.	62,5	31.250	530.313
73	Østbanegade 177, st. tv.	63,0	31.500	534.555
75	Østbanegade 177, 1.tv.	63,0	31.500	534.555
76	Østbanegade 177, 1. th.	80,0	40.000	678.800
77	Østbanegade 177, 2. tv.	63,0	31.500	534.555
79	Østbanegade 177, 3. tv.	63,0	31.500	534.555
80	Østbanegade 177, 3. th.	80,0	40.000	678.800
81	Østbanegade 177 4. tv.	63,0	31.500	534.555
82	Østbanegade 177 4. th.	80,0	40.000	678.800
83	Østbanegade 177, 5. tv.	63,0	31.500	534.555
84	Østbanegade 177, 5. th.	80,0	40.000	678.800
85	Middelfartsgade 12, st. tv.	63,0	31.500	534.555
86	Middelfartsgade 12, st. th.	60,0	30.000	509.100
87	Middelfartsgade 12, 1. tv.	63,0	31.500	534.555
88	Middelfartsgade 12, 1. th.	60,0	30.000	509.100
90	Middelfartsgade 12, 2.	123,0	61.500	1.043.655
92	Middelfartsgade 12, 1.tv.	60,0	30.000	509.100
94	Middelfartsgade 12, 4. th.	60,0	30.000	509.100
95	Middelfartsgade 12, 5. tv.	63,0	31.500	534.555
97	Middelfartsgade 14, st. tv.	88,0	44.000	746.680
98	Middelfartsgade 14, st. th.	63,0	31.500	534.555
99	Middelfartsgade 14, 1. tv.	88,0	44.000	746.680
100	Middelfartsgade 14, 1. th.	63,0	31.500	534.555
101	Middelfartsgade 14, 2. tv.	88,0	44.000	746.680
102	Middelfartsgade 14, 2. th.	63,0	31.500	534.555
103	Middelfartsgade 14 3. tv.	88,0	44.000	746.680
104	Middelfartsgade 14, 3. th.	63,0	31.500	534.555
105	Middelfartsgade 14, 4.tv.	88,0	44.000	746.680
108	Middelfartsgade 14, 5. th.	63,0	31.500	534.555
109	Middelfartsgade 16, st. tv.	47,5	23.750	403.038
110	Middelfartsgade 16, st. th.	54,0	27.000	458.190
112	Middelfartsgade 16, 1. th.	88,0	44.000	746.680
113	Middelfartsgade 16, 2.tv.	47,5	23.750	403.038
115	Middelfartsgade 16, 3. tv.	47,5	23.750	403.038
116	Middelfartsgade 16, 3. th.	88,0	44.000	746.680
117	Middelfartsgade 16, 4. tv.	47,5	23.750	403.038
119	Middelfartsgade 16, 5. tv.	47,5	23.750	403.038
120	Middelfartsgade 16, 5. th.	88,0	44.000	746.680
122	Middelfartsgade 16, 1. mf.	46,0	23.000	390.310
123	Middelfartsgade 16, 2. mf.	46,0	23.000	390.310
124	Middelfartsgade 16, 3. mf.	46,0	23.000	390.310
125	Middelfartsgade 16, 4. mf.	46,0	23.000	390.310
126	Middelfartsgade 16, 5. mf.	46,0	23.000	390.310
127	Middelfartsgade 18, st. tv.	84,0	42.000	712.740
128	Middelfartsgade 18, st. th.	47,5	23.750	403.038
129	Middelfartsgade 18, 1. tv.	84,0	42.000	712.740
130	Middelfartsgade 18, 1. th.	47,5	23.750	403.038
131	Middelfartsgade 18 2. tv.	84,0	42.000	712.740
132	Middelfartsgade 18, 2. th.	47,5	23.750	403.038
133	Middelfartsgade 18, 3. tv.	84,0	42.000	712.740
134	Middelfartsgade 18, 3. th.	47,5	23.750	403.038
135	Middelfartsgade 18, 4. tv.	84,0	42.000	712.740
137	Middelfartsgade 18, 5. tv.	84,0	42.000	712.740
138	Middelfartsgade 18, 5. th.	47,5	23.750	403.038

VÆRDI ANDELSBEVISER

Andelskronen udgør kr 16,97

Nr.	Adresse	Fordelings- tal	Nom. andelsbevis	Værdi andelsbevis
139	Middelfartsgade 18, st. mf.	46,0	23.000	390.310
140	Middelfartsgade 18 1. mf.	46,0	23.000	390.310
141	Middelfartsgade 18, 2. mf.	46,0	23.000	390.310
142	Middelfartsgade 18, 3. mf.	46,0	23.000	390.310
143	Middelfartsgade 18, 4. mf.	46,0	23.000	390.310
144	Middelfartsgade 18, 5. mf.	46,0	23.000	390.310
145	Holstebrogade 8, st. th.	48,0	24.000	407.280
146	Holstebrogade 8, st. tv.	62,0	31.000	526.070
148	Holstebrogade 8, 1. th.	131,5	65.750	1.115.778
149	Holstebrogade 8, 2. tv.	62,0	31.000	526.070
150	Holstebrogade 8, 2. th.	86,0	43.000	729.710
151	Holstebrogade 8, 3. tv.	62,0	31.000	526.070
152	Holstebrogade 8, 3. th.	86,0	43.000	729.710
153	Holstebrogade 8, 4. tv.	62,0	31.000	526.070
155	Holstebrogade 8, 5. tv.	62,0	31.000	526.070
156	Holstebrogade 8, 5. th.	86,0	43.000	729.710
158	Holstebrogade 10, st. th.	62,0	31.000	526.070
159	Holstebrogade 10, 1. tv.	64,0	32.000	543.040
161	Holstebrogade 10, 2. tv.	64,0	32.000	543.040
162	Holstebrogade 10, 2. th.	62,0	31.000	526.070
164	Holstebrogade 10, 3.	126,0	63.000	1.069.110
167	Holstebrogade 10, 5. tv.	64,0	32.000	543.040
168	Holstebrogade 10, 5. th.	124,0	62.000	1.052.140
169	Holstebrogade 12, st. tv.	64,0	32.000	543.040
170	Holstebrogade 12, st.	128,0	64.000	1.086.080
172	Holstebrogade 12, 1. th.	64,0	32.000	543.040
174	Holstebrogade 12, 2. th.	145,0	72.500	1.230.325
175	Holstebrogade 12, 3. tv.	81,0	40.500	687.285
176	Holstebrogade 12, 3. th.	64,0	32.000	543.040
177	Holstebrogade 12, 4. tv.	81,0	40.500	687.285
178	Holstebrogade 12, 4. th.	64,0	32.000	543.040
180	Holstebrogade 12, 5. th.	64,0	32.000	543.040
		9.532,5	4.766.250	