

**A/B ØSTBANEHUS**

CVR-nr. 27 46 20 73

**ÅRSRAPPORT 2021**



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

### **Årsrapportens godkendelse**

Således forelagt og vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den / 2022.

**Dirigent**



## INDHOLD

	<b>Side</b>
Foreningsoplysninger	2
<b>Påtegninger</b>	
Bestyrelsespåtegning	3
Administratorerklæring	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8 - 12
Resultatopgørelse	13
Balance	14 - 15
Pengestrømsopgørelse	16
Noter	17 - 25
<b>Lovkrævede nøgleoplysninger</b>	26 - 28
<b>Andelskroneopgørelse</b>	29
<b>Budgetsammenligning</b>	30

## FORENINGSOPLYSNINGER

**Andelsboligforening**      A/B Østbanehus  
CVR-nr.:                    27 46 20 73  
Hjemsted:                København  
Regnskabsår:            1. januar - 31. december

**Bestyrelse**                    Birgitte Wuttke, formand  
Karen Dickson  
Birgit Hyrup-Hansen  
Tilde Randsborg  
Ulf Thorsen  
Alan Mohamed  
Sara Eriksen  
Dorte Jakobsen

**Administrator**              Boligexperten Administration A/S  
Vesterbrogade 12  
1620 København V

**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

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 for Andelsboligforeningen Østbanehus.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. marts 2022

### Bestyrelse

Birgitte Wuttke  
Formand

Karen Dickson

Alan Mohamed

Birgit Hyrup-Hansen

Tilde Randsborg

Sara Eriksen

Ulf Thorsen

Dorte Jakobsen

## **ADMINISTRATORERKLÆRING**

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2021. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

København, den 29. marts 2022

### **Administrator**

Boligexperten Administration A/S

## 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 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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 foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 2021. 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, andelsboligloven 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

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

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

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

København, den 29. marts 2022

**KRESTON CM**

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

CVR-nr. 39 46 31 13

Jacob Hjort

Statsautoriseret revisor

mne33750



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Østbanehus er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven 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 krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er ændret i forhold til tidligere år med følgende:

Hensat til indvendig vedligeholdelse efter lejelovens §22 indregnes under hensættelser hvor den tidligere har været indregnet som gældsforpligtelse. Ændringen har ingen indvirkning for resultatopgørelse, balancesum eller egenkapital.

### 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.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **RESULTATOPGØRELSEN**

#### **Opstillingsform**

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

De på side 30 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 banker.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld, negative renter af bankindestående.

#### **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, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **Likviditetsresultat**

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab [eller amortisering af kurstab og låneomkostninger]) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

### **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.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af indestående i bank samt indestående på særskilt bundet konto hos Grundejernes Investeringsfond.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **Egenkapital**

"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

"Reserve for opskrivning af ejendommen" omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv. Reserve for Grundejernes Investeringsfond er en bunden reserve, som kun kan anvendes i henhold til reglerne for Grundejernes Investeringsfond.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

### **Hensatte forpligtelser**

#### **Udskudt skat**

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførelse.

#### **Indvendig vedligeholdelse**

Omfatter indvendig vedligeholdelse efter lejelovens § 22. Hensættelsen øges i takt med lejernes indbetaling hertil, ligesom hensættelsen reduceres i takt med lejernes forbrug af saldoen.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse 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 det modtagne provenu og prioritetsgældens nominelle værdi ved lånoptagelsen, indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

### **Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser**

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## **ØVRIGE NOTER**

### **Nøgleoplysninger**

Nøgleoplysningerne, der fremgår af siderne 26 – 28, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Herudover indeholder note 20 visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår på side 29. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven.

## RESULTATOPGØRELSE

	Note	2021	2020
<b>INDTÆGTER</b>			
Boligafgifter		9.155.961	8.975.768
Lejeindtægter	1	804.912	919.824
Øvrige indtægter	2	74.245	60.346
		<b>10.035.118</b>	<b>9.955.938</b>
<b>OMKOSTNINGER</b>			
Skatter, afgifter og forsikringer	3	-1.600.967	-1.627.573
Renholdelse	4	-645.497	-659.405
Vedligeholdelse	5	-871.117	-1.036.054
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6	-1.141.807	-1.026.734
Indvendig vedligeholdelse for lejere		-48.266	-52.279
Administrationsomkostninger	7	-444.371	-588.354
<b>BRUTTORESULTAT</b>		<b>5.283.093</b>	<b>4.965.539</b>
Afskrivninger på installationer		-7.850	-7.850
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>5.275.243</b>	<b>4.957.689</b>
Finansielle omkostninger	8	-2.827.336	-3.390.662
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>		<b>2.447.907</b>	<b>1.567.027</b>
Skat af årets resultat	9	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>2.447.907</b>	<b>1.567.027</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til reserver for vedligeholdelse		7.461.000	0
Overført resultat		-5.013.093	1.567.027
<b>DISPONERING I ALT</b>		<b>2.447.907</b>	<b>1.567.027</b>
<b>Likviditetsresultat</b>			
Årets resultat		2.447.907	1.567.027
Afskrivning i året		7.850	7.850
Betalte prioritetsafdrag incl. låneomlægning		-924.393	-1.248.230
Amortisering af kurstab på obligationslån		553.831	70.110
<b>LIKVIDITETSRESULTAT I ALT</b>		<b>2.085.195</b>	<b>396.757</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

### AKTIVER

	Note	2021	2020
Grunde og bygninger	10	277.000.000	263.000.000
Dagsværdi iht. valuarvurdering af 25. februar 2022 Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2021 udgør kr. 106.000.000			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>277.000.000</b>	<b>263.000.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		<b>277.000.000</b>	<b>263.000.000</b>
Tilgodehavender hos lejere og andelshavere		30.080	224.363
Andre tilgodehavender		345.670	3.938
Varmeregnskab		0	39.504
Forudbetalte omkostninger		175.276	187.495
<b>Tilgodehavender</b>		<b>551.026</b>	<b>455.300</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	11	<b>19.836.562</b>	<b>16.982.614</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		<b>20.387.588</b>	<b>17.437.914</b>
<b>AKTIVER</b>		<b>297.387.588</b>	<b>280.437.914</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

### PASSIVER

	Note	2021	2020
Andelskapital	12	5.739.500	5.626.500
Reserve for dagsværdi, ejendomme	13	145.681.872	131.674.022
Overført resultat	14	12.195.173	14.407.811
		<b>163.616.545</b>	<b>151.708.333</b>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	15	24.596.000	17.135.000
Reserve for Grundejernes Investeringsfond		0	0
		<b>24.596.000</b>	<b>17.135.000</b>
<b>EGENKAPITAL</b>		<b>188.212.545</b>	<b>168.843.333</b>
Hensat til indvendig vedligeholdelse	16	506.141	521.318
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>		<b>506.141</b>	<b>521.318</b>
Prioritetsgæld	17	106.879.038	103.671.195
Huslejedeposita		156.231	178.271
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>107.035.269</b>	<b>103.849.466</b>
Kortfristet del af prioritetsgæld	17	815.435	4.071.827
Forudbetalt husleje		104.271	117.709
Leverandører af tjenesteydelser		433.963	189.684
Anden gæld		165.277	173.308
Gæld administrator		144	1.920
Varmeregnskab		111.699	0
Gæld til lejere og andelshavere		2.844	2.669.349
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.633.633</b>	<b>7.223.797</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		<b>108.668.902</b>	<b>111.073.263</b>
<b>PASSIVER</b>		<b>297.387.588</b>	<b>280.437.914</b>
Eventualposter m.v.	18		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	19		



## PENGESTRØMSOPGØRELSE

	2021	2020
Driftsresultat	5.275.243	4.957.689
Reguleringer:		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	7.850	7.850
Indvendig vedligeholdelse	-15.178	0
<b>Pengestrømme fra driften før ændringer i driftskapital</b>	<b>5.267.915</b>	<b>4.965.539</b>
Ændringer i driftskapital:		
Ændringer i tilgodehavender	-95.726	-404.169
Ændring i kortfristede gældsforpligtelser	-2.333.772	1.534.120
Ændring i huslejedeposita	-22.040	-8.881
<b>Pengestrømme fra driften før finansielle poster</b>	<b>2.816.377</b>	<b>6.086.609</b>
Finansielle udbetalinger, excl. amortisering	-1.952.499	-3.320.552
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>	<b>863.878</b>	<b>2.766.057</b>
Betalt selskabsskat	0	0
<b>PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET</b>	<b>863.878</b>	<b>2.766.057</b>
Renovering	0	0
<b>PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Indskud, andelshavere	113.000	124.000
Tillægsværdi salg andele	2.800.455	2.673.224
Optagelse lån incl. låneomkostninger	1.008	0
Afdrag på prioritetslån incl	-924.393	-1.248.230
<b>PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET</b>	<b>1.990.070</b>	<b>1.548.994</b>
<b>ÆNDRINGER I LIKVIDER</b>	<b>2.853.948</b>	<b>4.315.051</b>
Likvider 1. januar	16.982.614	12.667.563
<b>LIKVIDER 31. DECEMBER</b>	<b>19.836.562</b>	<b>16.982.614</b>

## NOTER

	2021	2020
<b>1 LEJEINDTÆGTER</b>		
Boligleje	768.654	877.524
Antennepladsleje	36.258	42.300
	<b>804.912</b>	<b>919.824</b>
<b>2 ANDRE INDTÆGTER</b>		
Forbrugsregnskab, tidligere år	1.634	6.548
Salg af nøgler	10.300	0
Indtægtsførelse indvendig vedligeholdelse	62.311	53.798
	<b>74.245</b>	<b>60.346</b>
<b>3 SKATTER, AFGIFTER OG FORSIKRINGER</b>		
Ejendomsskatter m.v.	547.434	547.434
Ejendomsforsikringer	218.618	210.896
Vandafgifter	370.015	441.897
Elektricitet	124.708	107.346
Gas	25.187	21.448
Renovation	315.005	298.552
	<b>1.600.967</b>	<b>1.627.573</b>
<b>4 RENHOLDELSE</b>		
Viceværtfirma	420.355	465.203
Trappevask og vinduespolering	183.899	176.490
Snerydning	31.637	10.573
Anden rengøring	5.438	4.148
Skadedyrsbekæmpelse	4.168	2.991
	<b>645.497</b>	<b>659.405</b>

## NOTER

	2021	2020
<b>5 VEDLIGEHOELDELSE</b>		
Abonnement og service på elevator	173.265	146.657
Maler	22.470	0
Glarmester	4.945	0
Faldstammer og stigestreng	0	59.324
Murer, tømrer og snedker	197.673	175.145
Låsesmed og nøgler	44.849	42.090
VVS	93.550	115.624
VVS, gennemgang installationer	40.410	45.957
Vaskerianlæg, incl. nye vaskemaskiner	30.884	109.728
El-installationer m.m.	231.524	243.350
Kloakservice	4.607	4.687
Vedligeholdelse ej dækket af forsikring	17.808	7.808
Udvendig vedligeholdelse	9.132	56.459
Nyanskaffelser	0	27.125
Navneskilte	0	2.100
	<b>871.117</b>	<b>1.036.054</b>
<b>6 VEDLIGEHOELDELSE, GENOPRETNING OG RENOVERING</b>		
Maler	515.766	398.821
Hovedtrappe	124.625	140.870
VVS falstammer og centralvarmepumpe	62.710	0
Renovering opgang	96.968	0
Udskiftning ruder	186.432	316.105
Isolering loft	0	78.750
Rådgivning	155.306	92.188
	<b>1.141.807</b>	<b>1.026.734</b>

## NOTER

	2021	2020
<b>7 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER</b>		
Administrationshonorar	235.413	235.613
Anden administration	0	15.937
Valuarhonorar	10.000	0
Revisionshonorar	58.500	56.000
Revisorhonorar, ekstraarbejde vedr loftsareal	0	9.875
Varmeregnskabshonorar	31.070	0
Bestyrelsesudgifter	26.950	26.950
Møder og generalforsamlinger	6.878	11.291
Kontorartikler	2.159	7.658
Kontingenter	17.265	17.406
Juridisk assistance	23.827	147.988
Gaver	2.316	0
Telefon og internet	1.141	4.053
Tab på lejere, varmeregnskab m.v.	1.318	5.588
Driftsomkostninger tomme lejligheder	4.559	0
Bude	3.125	2.015
Gebyrer	19.850	17.541
Småanskaffelser	0	30.439
	<b>444.371</b>	<b>588.354</b>
<b>8 FINANSIELLE OMKOSTNINGER</b>		
Prioritetsgæld	1.868.658	3.263.221
Amortisering, prioritetsgæld	553.831	70.110
Renter pengeinstitut	83.841	57.331
Låneomkostninger og kursregulering indfrielse gæld	321.006	0
	<b>2.827.336</b>	<b>3.390.662</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

	2021	2020
<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	131.674.022	131.666.172
Årets opskrivning	14.007.850	7.850
<b>Værdiregulering 31. december</b>	<b>145.681.872</b>	<b>131.674.022</b>
Afskrivninger 1. januar	2.135.589	2.127.739
Årets afskrivninger	7.850	7.850
<b>Afskrivninger 31. december</b>	<b>2.143.439</b>	<b>2.135.589</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>277.000.000</b>	<b>263.000.000</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 opbevaringsrum		

## NOTER

### 10 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2021 i henhold til vurdering af 25. februar 2022 af ejendomsmægler og valuar Erik Jacobsen, statsautoriseret ejendomsmægler, valuar MDE. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2021 udgør kr. 106.000.000.

Valuaren har foretaget vurderingen i henhold til "Vejledning til branchenorm for vurdering af andelsboligejendomme iht. Andelsboligforeningsloven §5, stk. 2, litra b" som er udarbejdet af Dansk Ejendomsmæglerforening og har anvendt en DCF-model der tager udgangspunkt i en analyse af ejendommens pengestrømme over en periode på 10 år og en terminalværdi. Pengestømmene kapitaliseres ved en tilbagediskontering til nutidsværdi med en diskonteringsrente.

Valuaren oplyser, at beregningerne er baseret på en diskonteringsrente på 3,50% (2% i inflation). Afkastsatsen år 1 er beregnet til 2,63%

Dagsværdiberegningen er meget følsom over udsving i de anvendte parametre i DCF-modellen, og en stigning i diskonteringsrenten vil alt andet lige reducere dagsværdien af ejendommen og tilsvarende medføre et fald i andelskronen.

Af valuarvurderingen fremgår det, at en stigning i diskonteringsrenten fra 3,50% til 4,00%, alt andet lige, vil reducere dagsværdien af ejendommen med 39,7 mio. kr. En sådan ændring, vil alt andet lige reducere dagsværdien pr. indskudt andelskrone med kr. 6,92 til kr. 20,39.

## NOTER

	2021	2020
<b>11 LIKVIDE BEHOLDNINGER</b>		
Danske Bank 11029477	19.836.562	16.982.614
	<b>19.836.562</b>	<b>16.982.614</b>
<b>12 Andelsindskud</b>		
Overført 1. januar	5.626.500	5.502.500
Årets indbetalinger	113.000	124.000
	<b>5.739.500</b>	<b>5.626.500</b>
<b>13 Reserve for dagsværdi, ejendomme</b>		
Overført 1. januar	131.674.022	131.666.172
Årets henlæggelse	14.007.850	7.850
	<b>145.681.872</b>	<b>131.674.022</b>
<b>14 Overført resultat</b>		
Overført 1. januar	14.407.811	10.167.560
Tillægsværdi solgte lejeboliger	2.800.455	2.673.224
Forslag til årets overførsel	-5.013.093	1.567.027
<b>Overført resultat 31. december</b>	<b>12.195.173</b>	<b>14.407.811</b>
<b>15 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen</b>		
Saldo 1. januar	17.135.000	17.135.000
Hensat til renovering i året	7.461.000	0
<b>Saldo 31. december</b>	<b>24.596.000</b>	<b>17.135.000</b>
<b>16 Hensat til indvendig vedligeholdelse</b>		
Saldo 1. januar	521.318	561.818
Tilbageført solgte lejligheder	-62.311	-55.370
Årets nettoregulering	47.134	14.870
	<b>506.141</b>	<b>521.318</b>

## NOTER

	2021	2020
<b>17 PRIORITETSGÆLD</b>		
RD Flexlån 3,0488%	0	74.771.000
RD Kontantlån 1,7644%	0	15.967.379
RD Flexlån 0,9112% 1)	7.400.426	7.728.086
RD Flexlån 0,7848% 2)	9.829.000	9.829.000
RD Kontantlån 0,5% 3)	15.723.401	0
RD Flexlife 1% 4)	76.471.000	0
Amortisering	-1.729.354	-552.443
	<b>107.694.473</b>	<b>107.743.022</b>
Heraf kortfristede gældsforpligtelser	815.435	4.071.827
Langfristede gældsforpligtelser	106.879.038	103.671.195
Restgæld efter 5 år	103.801.093	83.044.631
Realkreditlån til kursværdi	100.528.599	109.803.321

1) Flexlån. Rentetilpasses 1/4 2023. Restløbetid 21 år.

2) Afdragsfrit indtil 2024. Rentetilpasses 1/4 2024. Restløbetid 22 år.

3) Kontantlån 0,5%. Restløbetid 29 år.

4) Flexlife, afdragsfrit 1% fastforrentet. Restløbetid 29 år.



## NOTER

2021

2020

### 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 47 lejligheder siden stiftelsen, og foreningen udlejer fortsat 15 lejligheder til ikke-medlemmer.

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

### 19 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut kursværdi kr. 100.528.599, er afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør kr. 277.000.000.

## 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:

	<b>Antal</b>	<b>Fordelings-areal (kvm)</b>
Andelsboliger	158	11.479,0
Boliglejemål	16	1.195,0
Erhvervslejemål	0	0,0
	<b>174</b>	<b>12.674,0</b>

#### Beregnete nøgletal for foreningen

	<b>Kr.</b>	<b>Pr. kvm andel</b>	<b>Pr. kvm total</b>
Offentlig ejendomsvurdering	106.000.000	9.234	8.364
Valuarvurdering	277.000.000	24.131	21.856
Anskaffelsessum (kostpris)	133.461.567	11.627	10.530
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	88.281.314	7.691	6.966
Foreslået andelsværdi	156.745.745	13.655	

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

Vedligeholdelsesomkostninger	24%
Øvrige omkostninger	32%
Finansielle poster, netto	33%
Afdrag	11%
	100%

**Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter** 91%

## LOVKRÆVEDE NØGLEOPLYSNINGER

	31.12.21	31.12.20	31.12.19	
	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1 Andelsboliger	158	11.217	11.074	10.925
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	16	1.183	1.326	1.475
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager mv.)	0	0	0	0
<b>B6 I alt</b>	<b>174</b>	<b>12.400</b>	<b>12.400</b>	<b>12.400</b>

Andelsboligforeningen har afsluttet tagprojektet indeholdende knopskydning hvilket har udvidet andelsboligarealet. Nøgleoplysningerne er alene påvirket af de arealer som er registreret hos BBR.

	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
Hvilket fordelingstal benyttes ved C1 opgørelse af andelsværdien			x	
Hvilket fordelingstal benyttes ved C2 opgørelse af boligafgiften		x		
Hvis andet, beskrives C3 fordelingssnøglen her				IR
				<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- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
Anvendt vurderingsprincip ved beregning af F1 andelsværdien		X	
		<b>Ja</b>	<b>Nej</b>
F1a Er vurderingen fastholdt pr. 1. juli 2020		X	
		Anvendt værdi pr 31.12.21 kr.	kr. pr. m <sup>2</sup>
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		263.000.000	21.210
		Anvendt værdi pr 31.12.21 kr.	kr. pr. m <sup>2</sup>
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver		24.596.000	1.984
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi		9,35%	
		<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	766.526	x12	/11.217 820
H2 Erhvervslejeindtægter	0	x12	/11.217 -
H3 Boliglejeindtægter	67.859	x12	/11.217 73
		<b>2021</b>	<b>2020</b>
		kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
J Årets resultat pr andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år		218,23	141,51 217,12

## LOVKRÆVEDE NØGLEOPLYSNINGER

	kr. pr. m <sup>2</sup>
K1 Andelsværdi	13.974
K2 Gæld - omsætningsaktiver	7.870
K3 Teknisk andelsværdi	21.844

	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
M1 Vedligeholdelse, løbende	70	84	63
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	92	83	27
M3 Vedligeholdelse i alt	<b>162</b>	<b>166</b>	<b>90</b>

P Friværdi (gæld sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	61%
--	-----

	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</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	82	113	113

## ANDELSKRONEOPGØRELSE

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

Egenkapital ifølge årsrapport	188.212.545
Opskrivning, ejendom	-145.681.872
	<b>42.530.673</b>
Andelskrone 42.530.673/5.739.500	<b>7,4102</b>

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

Andelskronens værdi 31. december 2021, beregnet på basis af ejendommens kontantværdi, beregnet af statsautoriseret ejendomsmægler Erik Jacobsen, valuar MDE af 4. marts 2020, udgør kr. 263.000.000

Egenkapital ifølge årsrapport		188.212.545
Realkreditlån til kursværdi	100.528.599	
Realkreditlån til bogført værdi	107.694.473	7.165.874
Grunde og bygninger, bogført værdi	-277.000.000	
Grunde og bygninger, fastfrysning	263.000.000	-14.000.000
Afrunding til andelskrone, 2 decimaler		-36.674
Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse		-24.596.000
		<b>156.745.745</b>
Andelskrone 156.745.745/5.739.500		<b>27,3100</b>
Andelsværdi vedtaget på seneste ordinære generalforsamling den 28. september 2021		<b>26,5900</b>

### OBS!

Der er givet tilsagn omkring salg af 2 loftsarealer som ikke er blevet effektueret.

Salget vil påvirke andelskapitalen, og såfremt andelskronen skal holdes på kr. 27,31 vil det medføre en reduktion af hensættelsen til fremtidig vedligeholdelse på kr. 2.424.000.

Der verserer tvister og retsager vedrørende tidligere salg af loftsarealer. Udfaldet af disse påvirker andelsværdien på de lejligheder hvor der har været køb af loftsarealer. For alle øvrige lejligheder svarer andelskronen til kr. 13.655 pr. m<sup>2</sup>.

## SAMMENLIGNING DRIFTSBUDGET 2021

	<b>Budget 2021</b>	<b>Faktisk 2021</b>
<b>Indtægter</b>	<b>ej revideret</b>	
Boligafgifter, andelshavere	9.109.350	9.155.961
Lejeindtægter, incl. indvendig vedligeholdelse	865.000	804.912
Andre indtægter	950	74.245
<b>Indtægter i alt</b>	<b>9.975.300</b>	<b>10.035.118</b>
<b>Udgifter</b>		
Finansielle omkostninger	1.951.200	2.827.336
	<b>1.951.200</b>	<b>2.827.336</b>
Driftsudgifter:		
Ejendomsskatter	870.000	862.439
Forsikringer	215.000	218.618
Forbrugsafgifter	584.000	519.910
Renholdelse	705.000	645.497
Elevatortelefon	11.000	0
Udvendig vedligeholdelse	2.010.000	871.117
Indvendig vedligeholdelse for lejere	53.000	48.266
Genopretning og renovering	1.500.000	1.141.807
Afskrivninger installationer	7.850	7.850
	<b>5.955.850</b>	<b>4.315.504</b>
Administrationsudgifter:		
Administrationshonorar	235.500	235.413
Valuarvurdering	10.000	10.000
Revision	58.500	58.500
Juridisk assistance	300.000	23.827
Varmeregnskabshonorar	32.000	31.070
Bestyrelsesudgifter	50.800	26.950
Gebyrer	20.000	19.850
Tab lejetilgodehavender, varmeregnskab og tomgang	0	5.877
Diverse udgifter	126.100	32.884
	<b>832.900</b>	<b>444.371</b>
<b>Udgifter i alt</b>	<b>8.739.950</b>	<b>7.587.211</b>
<b>Resultat før ekstraordinære poster</b>	<b>1.235.350</b>	<b>2.447.907</b>
Tillægsværdi salg andele	0	2.800.455
Afskrivninger, bredbåndsinstallation m.m.	0	7.850
Amortisering	0	553.831
Afdrag på prioritetsgæld	-926.500	-924.393
<b>ÅRETS BUDGETTEREDE RESULTAT</b>	<b>308.850</b>	<b>4.885.650</b>

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Tilde Randsborg

Som Bestyrelsesmedlem  
På vegne af A/B Østbanehus (568)  
PID: 9208-2002-2-432063928195  
Tidspunkt for underskrift: 22-04-2022 kl.: 13:21:03  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Karen Margaret Dickson

Som Bestyrelsesmedlem  
På vegne af A/B Østbanehus (568)  
PID: 9208-2002-2-181856317595  
Tidspunkt for underskrift: 24-04-2022 kl.: 09:21:41  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Birgitte Rigmor Wuttke

Som Bestyrelsesformand  
På vegne af A/B Østbanehus (568)  
PID: 9208-2002-2-744843014720  
Tidspunkt for underskrift: 22-04-2022 kl.: 09:51:44  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Jacob Hjort

Som Statsautoriseret revisor  
RID: 1251101349483  
Tidspunkt for underskrift: 25-04-2022 kl.: 07:20:46  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Preben Løth Christensen

Som Dirigent  
RID: 12298094  
Tidspunkt for underskrift: 25-04-2022 kl.: 09:44:46  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: d03dff.Jsz.Puz247489868