



Statsautoriseret
Revisionsinteressentskab

A/B Østbanehus

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

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

CVR-nr. 27462073

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

Årsrapport for 2022

Godkendt på foreningens generalforsamling
den 26. april 2023

Dirigent

This document has esignatur Agreement-ID: 117cbfuQwPR250131193

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Administratørerklæring	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Pengestrømsopgørelse	15
Noter	16

A/B Østbanehus

Foreningsoplysninger

Foreningen	A/B Østbanehus
	CVR-nr. 27462073
	Regnskabsår 1. januar 2022 - 31. december 2022
Bestyrelse	Birgitte Wuttke 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.: 39463113
Pengeinstitut	Danske Bank Finanscenter København Holmens Kanal 2 1090 København K

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 – 31. december 2022 for A/B 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 2022 samt af foreningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2022 – 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. marts 2023

Bestyrelse

Birgitte Wuttke
Formand

Karen Dickson
Medlem

Birgit Hyrup-Hansen
Medlem

Tilde Randsborg
Medlem

Ulf Thorsen
Medlem

Alan Mohamed
Medlem

Sara Eriksen
Medlem

Dorte Jakobsen
Medlem

Administratørerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Vi har på bestyrelsens vegne indhentet valuarvurdering og har kontrolleret stamdata heri. Vi har gennemgået valuarvurderingen og kontrolleret, at vurderingen opfylder de ufravigelige krav til valuarvurderinger, der fremgår af bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar.

København, den 21. marts 2023

Administrator

Ejendomsadministrationen

Boligexperten Administration A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Østbanehus

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Østbanehus for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 2022 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 forståelse af 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 2022. Disse budgettal har, som det 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 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- * Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- * Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- * Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften
- * Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

København, den 21. marts 2023

KRESTON CM

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

CVR-nr. 39463113

Jacob Hjort
Statsautoriseret revisor
mne33750

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Østbanehus for 1. januar 2022 - 31. december 2022 er aflagt i overensstemmelse med 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 andelens værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, fælleshus mv. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivning på driftsmidler og inventar mv.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån, renter af bankgæld og kreditter, negative renter af bankindeståend.

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, 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.

Likviditetsresultat

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

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

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

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi. Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver (inventar og driftsmateriel) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktiverne afskrives lineært over forventet brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel mv. 5-10 år

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning 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.

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 mv." 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

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

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 sand synligt, 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.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen 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.

For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det modtagne provenu ved lånoptagelsen, reduceret med afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagne amortisering af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 15. Vedtægterne bestemmer i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabs balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabs balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden.

”Andre reserver” i årsregnskabs balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.

Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Boligafgift		9.222.650	9.155.961
Lejeindtægter	1	742.667	804.912
Øvrige indtægter	2	108.050	74.245
Indtægter i alt		10.073.367	10.035.118
Ejendomsskat og forsikringer	3	-1.917.041	-1.600.967
Renholdelse og udenomsarealer	4	-670.515	-645.497
Vedligeholdelse, løbende	5	-1.317.084	-871.117
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6	-4.194.969	-1.141.807
Indvendig vedligeholdelse for lejere		-44.758	-48.266
Administrations- og foreningsomkostninger	7	-483.185	-444.371
Afskrivning af driftsmateriel, inventar mv.		-7.850	-7.850
Omkostninger i alt		-8.635.402	-4.759.875
Resultat før finansielle poster		1.437.965	5.275.243
Finansielle poster, netto	8	-1.485.462	-2.827.336
Resultat før skat		-47.497	2.447.907
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-47.497	2.447.907
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom		21.347.000	7.461.000
Overført årets resultat		-21.394.497	-5.013.093
Disponeret i alt		-47.497	2.447.907
Likviditetsresultat:			
Årets resultat		-47.497	2.447.907
Betalte prioritetsafdrag		-815.435	-924.393
Afskrivning driftsmidler, inventar mv.		7.850	7.850
Amortisering		1.388	553.831
Likviditetsresultat		-853.694	2.085.195

A/B Østbanehus

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	9	279.000.000	277.000.000
Materielle anlægsaktiver		279.000.000	277.000.000
Anlægsaktiver		279.000.000	277.000.000
Tilgodehavender hos lejere og andelshavere		224.015	30.080
Tilgodehavende forsikrings sag		11.115	0
Andre tilgodehavender		1.306.647	345.670
Mellemregning med administrator		6.296	0
Periodeafgrænsningsposter		180.542	175.276
Tilgodehavender		1.728.615	551.026
Likvide beholdninger		17.244.371	19.836.562
Omsætningsaktiver		18.972.986	20.387.588
Aktiver		297.972.986	297.387.588

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Andelskapital		5.769.500	5.739.500
Reserve for dagsværdi, ejendomme		144.291.747	145.681.872
Overført resultat		-8.251.129	12.195.173
Egenkapital		141.810.118	163.616.545
Reserve til vedligeholdelse af ejendom		45.943.000	24.596.000
Andre reserver		45.943.000	24.596.000
Egenkapital og andre reserver		187.753.118	188.212.545
Indvendig vedligeholdelse for lejere		497.489	506.141
Hensatte forpligtelser		497.489	506.141
Prioritetsgæld	10	106.119.796	106.879.038
Deposita		138.312	156.231
Indvendig vedligeholdelse for lejere	11	0	0
Langfristede gældsforpligtelser		106.258.108	107.035.269
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		760.630	815.435
Varmeregnskab		234.750	111.699
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.044.587	433.963
Forudbetalt boligafgift og leje		106.662	104.271
Mellemregning vedrørende salg af andele		876.574	0
Mellemregning med administrator		0	144
Mellemregning med andelshavere		0	2.844
Anden gæld		441.068	165.277
Kortfristede gældsforpligtelser		3.464.271	1.633.633
Gældsforpligtelser		109.722.379	108.668.902
Passiver		297.972.986	297.387.588
Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.	12		
Nøgleoplysninger	13, 14		
Beregning af andelsværdi	15		

Egenkapitalopgørelse

	2022	2021
Primo	5.739.500	5.626.500
Årets tilgang	30.000	113.000
Andelsindskud	5.769.500	5.739.500
Primo	145.681.872	131.674.022
Årets tilgang	-1.390.125	14.007.850
Reserve for opskrivninger	144.291.747	145.681.872
Primo	12.195.173	14.407.811
Årets tilgang	-21.394.497	-5.013.093
Tillægsværdi solgte lejeboliger	948.195	2.800.455
Overført resultat	-8.251.129	12.195.173
Egenkapital før andre reserver	141.810.118	163.616.545
Primo	24.596.000	17.135.000
Årets tilgang	21.347.000	7.461.000
Reserve til vedligeholdelse af ejendom	45.943.000	24.596.000
Egenkapital	187.753.118	188.212.545

Pengestrømsopgørelse

	2022	2021
	kr.	kr.
Årets resultat	-47.497	2.447.907
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	7.850	7.850
Indvendig vedligeholdelse	-8.652	-15.178
Amortisering	1.388	874.837
Ændring i tilgodehavender	-1.177.589	-95.726
Ændring i kortfristede gældsforpligtelser	1.885.443	-2.333.772
Ændring i huslejedeposita	-17.919	-22.040
Pengestrøm fra driftsaktivitet	643.024	863.878
Køb af materielle anlægsaktiver	-3.397.975	0
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-3.397.975	0
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-815.435	-924.393
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter	0	1.008
Indskud andelshaver	30.000	113.000
Tillægsværdi salg andele	948.195	2.800.455
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	162.760	1.990.070
Ændringer i likvider	-2.592.191	2.853.948
Likvider, primo	19.836.562	16.982.614
Likvider, ultimo	17.244.371	19.836.562

Noter

	2022	2021
1. Lejeindtægter		
Boligleje	706.409	768.654
Antennepladsleje	36.258	36.258
	742.667	804.912
2. Øvrige indtægter		
Forbrugsregnskab, tidligere år	32.713	1.634
Salg af nøgler	1.100	10.300
Indtægtsførelse indvendig vedligeholdelse	26.237	62.311
Arbejdsweekend	48.000	0
	108.050	74.245
3. Ejendomsskat, afgifter og forsikringer		
Ejendomsskatter m.v.	547.434	547.434
Ejendomsforsikringer	222.704	218.618
Vandafgifter	401.047	370.015
Elektricitet	290.766	124.708
Gas	68.452	25.187
Renovation	386.638	315.005
	1.917.041	1.600.967
4. Renholdelse og udenomsarealer		
Viceværtfirma	449.575	420.355
Trappevask og vinduespolering	199.295	183.899
Snerydning	14.271	31.637
Anden rengøring	5.000	5.438
Skadedyrsbekæmpelse	2.374	4.168
	670.515	645.497
5. Vedligeholdelse, løbende		
Abonnement og service på elevator	270.712	173.265
Maler	0	22.470
Glarimester	0	4.945
Murer, tømrer og snedker	506.003	197.673
Låsesmed og nøgler	101.389	44.849
VVS	107.831	93.550
VVS, gennemgang installationer	36.319	40.410
Vaskerianlæg, incl. nye vaskemaskiner	73.751	30.884
El-installationer m.m.	119.174	231.524
Kloakservice	48.417	4.607
Vedligeholdelse ej dækket af forsikring	0	17.808
Udvendig vedligeholdelse	52.008	9.132
Dørtelefon	1.480	0
	1.317.084	871.117

Noter

	2022	2021
6. Vedligeholdelse, genopretning og renovering		
Maler	1.810.805	515.766
Hovedtrappe	918.910	124.625
VVS falstammer og centralvarmepumpe	98.361	62.710
Elektrikker, trappebelysning	701.738	0
Renovering opgang	0	96.968
Udskiftning ruder	0	186.432
Rådgivning	665.155	155.306
	4.194.969	1.141.807
7. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar	242.240	235.413
Valuarhonorar	10.000	10.000
Revisionshonorar	60.000	58.500
Varmeregnskabshonorar	31.288	31.070
Bestyrelsesudgifter	32.800	26.950
Møder og generalforsamlinger	14.496	6.878
Kontorartikler	4.990	2.159
Kontingenter	19.226	17.265
Juridisk assistance	36.362	23.827
Gaver	2.896	2.316
Telefon og internet	1.430	1.141
Tab på lejere, varmeregnskab m.v.	264	1.318
Driftsomkostninger tomme lejligheder	7.082	4.559
Bude	2.500	3.125
Gebyrer	17.611	19.850
	483.185	444.371
8. Finansielle poster, netto		
Prioritetsgæld	1.396.804	1.868.658
Amortisering, prioritetsgæld	1.388	553.831
Renter pengeinstitut	87.270	83.841
Låneomkostninger og kursregulering indfrielse gæld	0	321.006
	1.485.462	2.827.336

Noter

	2022	2021
9. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	133.461.567	133.461.567
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	3.397.975	0
Kostpris ultimo	136.859.542	133.461.567
Af- og nedskrivninger primo	-2.143.439	-2.135.589
Årets afskrivninger	-7.850	-7.850
Af- og nedskrivninger ultimo	-2.151.289	-2.143.439
Dagsværdireguleringer primo	145.681.872	131.674.022
Årets reguleringer	-1.390.125	14.007.850
Dagsværdireguleringer ultimo	144.291.747	145.681.872
Regnskabsmæssig værdi ultimo	279.000.000	277.000.000
Seneste offentlige vurdering pr. 1/10 2021	106.000.000	106.000.000
Valuarvurdering pr. 31. december 2022 i henhold til vurderingsrapport af 2. marts 2023	279.000.000	

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2022 i henhold til vurdering af 2. marts 2023 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 3,70% (2% i inflation). Afkastsatsen år 1 er beregnet til 2,49%

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 3,70% til 3,95%, alt andet lige, vil reducere dagsværdien af ejendommen med 21,1 mio. kr. En sådan ændring, vil alt andet lige reducere dagsværdien pr. indskudt andelskrone med kr. 3,66 til kr. 23,65.

Noter

		2022	2021
10. Prioritetsgæld			
	Kursværdi	2022	2021
RD Flexlån 0,9112% 1)	7.041.145	7.070.983	7.400.426
RD Flexlån 0,7848% 2)	9.477.855	9.829.000	9.829.000
RD Kontantlån 0,5% 3)	10.571.542	15.237.409	15.723.401
RD Flexlife 1% 4)	48.008.494	76.471.000	76.471.000
Amortisering		-1.727.966	-1.729.354
Prioritetsgæld	75.099.036	106.880.426	107.694.473
Kort del af gæld (under 1 år)		760.630	815.435
Lang del af gæld (mere end 1 år)		106.119.796	106.879.038
		106.880.426	107.694.473
Restgæld efter 5 år, afrundet		103.375.555	103.801.093

- 1) Flexlån. Rentetilpasses 1/4 2023. Restløbetid 20 år.
- 2) Afdragsfrit indtil 2024. Rentetilpasses 1/4 2024. Restløbetid 21 år.
- 3) Kontantlån 0,5%. Restløbetid 28 år.
- 4) Flexlife, afdragsfrit 1% fastforrentet. Restløbetid 28 år.

11. Indvendig vedligeholdelse for lejere

	2022	2021
Saldo pr. 1. januar	506.141	521.318
Tilbageført solgte lejligheder	-26.237	-62.311
Årets nettoregulering	17.585	47.134
	497.489	506.141

12. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut kursværdi kr. 75.099.036, er afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør kr. 279.000.000.

Noter

2022

2021

13. Eventualforpligtelser

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 48 lejligheder siden stiftelsen, og foreningen udlejer fortsat 14 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.

Noter

2022

2021

14. Nøgleoplysninger

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 til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		2022	2022	2021	2020
		Antal	BBR Areal m2	BBR Areal m2	BBR Areal m2
B1	Andelsboliger	159	11.276	11.217	11.074
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	15	1.124	1.183	1.326
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål	0	0	0	0
B6	I alt	174	12.400	12.400	12.400
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			Det oprindelige indskud	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			Boligernes areal (anden kilde)	
C3	Hvis andet, beskriv fordelingsnøglen her			Ikke relevant	
					År
D1	Foreningens stiftelsesår				2.003
D2	Ejendommens opførelsesår				1.934
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?				Nej
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.				
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien				Valuarvurdering
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?				Ja
	Anvendt ejendomsværdi ultimo				263.000.000
F2	Ejendomsværdi kr. pr. m2 (F2/B6)				21.210
	Anvendt værdi af generalforsamlingsbestemte reserver ultimo				45.943.000
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver kr. pr. m2 (F3/B6)				3.705
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi (F3/F2)				17,47

Noter

	2022	2021
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	Nej
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtg. nr. 978 af 19. okt. 2009)?	Nej
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom	Nej

Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab mv.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)

	Indtægt	Antal mdr.	Areal	kr. pr. m2	
H1	Boligafgift	770.582	12	11.276	820
H2	Erhvervslejeindtægter	0	12	11.276	0
H3	Boliglejeindtægter	63.712	12	11.276	68

Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)

	2022	2021	2020	
	kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2	
J	Årets resultat pr. andels-m2. de sidste 3 år	-4	218	142
K1	Andelsværdi (Andelsværdi/samlede andele)			kr. pr. m2 13.974
K2	Gæld - omsætningsaktiver			8.048
K3	Teknisk andelsværdi (K1+K2)			22.022

Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)

	2022	2021	2020	
	kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2	
M1	Vedligeholdelse, løbende	106	70	84
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	338	92	83
M3	Vedligeholdelse i alt	444	162	166

Noter

		2022		2021
	Gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi. Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100.			
P	Friværdi			61
	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			
		2022	2021	2020
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste 3 år	72	82	113

Noter

	2022	2021
15. Beregning af andelsværdi, handelsværdi		
Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens §5, stk. 2 litra b, (handelsværdi) :		
		Kr.
Foreningens egenkapital før andre reserver		187.753.118
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Grunde og bygninger, bogført værdi	-279.000.000	
Grunde og bygninger, fastholdt valuarvurdering før 1. juli 2020	263.000.000	
Hensættelse til fremtidig vedligehold	-45.943.000	
Afrunding til andelskrone, 2 decimaler	-26.313	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	106.880.426	
Prioritetsgæld, kursværdi	-75.099.036	
		157.565.195
Ejendommen er indregnet til fastholdt valuarvurdering før 1. juli 2020		
Andelsindskud		5.769.500
Værdi pr. indskudt andelskrone		27,31
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 21. april 2022 og gældende på balancedagen)		27,31

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. m2.

Noter

	2022	2021
16. Sammenligning driftsbudget 2022		
Indtægter	2022	Budget 2022 (ej revideret)
Boligafgifter, andelshavere	9.222.650	9.198.000
Lejeindtægter, incl. indvendig vedligeholdelse	742.667	740.250
Andre indtægter	108.050	37.200
Indtægter i alt	10.073.367	9.975.450
Ejendomsskatter	-934.072	-937.000
Forsikringer	-222.704	-219.000
Forbrugsafgifter	-760.265	-630.000
Renholdelse	-670.515	-690.000
Elevatortelefon	0	-11.000
Vedligeholdelse, løbende	-1.317.084	-2.110.000
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-44.758	-40.000
Genopretning og renovering	-4.194.969	0
Afskrivninger installationer	-7.850	-7.850
Driftsudgifter i alt	-8.152.217	-4.644.850
Administrationshonorar	-242.240	-242.250
Valuarvurdering	-10.000	-10.000
Revision	-60.000	-60.000
Juridisk assistance	-36.362	-300.000
Varmeregnskabshonorar	-31.288	-32.000
Bestyrelsesudgifter	-47.296	-50.800
Gebyrer	-17.611	0
Tab lejetilgodehavender, varmeregnskab og tomgang	-264	-20.000
Diverse udgifter	-38.124	-36.100
Administrationsudgifter i alt	-483.185	-751.150
Finansielle omkostninger	-1.485.462	-1.475.000
	-1.485.462	-1.475.000
Resultat før ekstraordinære poster	-47.497	3.104.450
Tillægsværdi salg andele	948.195	0
Afskrivninger, bredbåndsinstallation m.m.	7.850	0
Amortisering	1.388	0
Afdrag på prioritetsgæld	-815.435	-815.435
Årets resultat	94.501	2.289.015

Dorte Jakobsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Dorte Østergaard Jakobsen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Østbanehus (568)
ID: 2f74f5bd-6460-4444-aa0f-4c4a8808701e
Tidspunkt for underskrift: 08-06-2023 kl.: 18:51:45
Underskrevet med MitID



Ulf Thorsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Ulf Thorsen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Østbanehus (568)
ID: 51d6dddf-f07b-44d6-b880-6f7561cb5b7f
Tidspunkt for underskrift: 06-06-2023 kl.: 18:25:54
Underskrevet med MitID



Birgitte Wuttke

Navnet returneret af dansk MitID var:
Birgitte Rigmor Wuttke
Bestyrelsesformand
På vegne af A/B Østbanehus (568)
ID: 93392c24-c12f-43f0-8861-21ea539dac0f
Tidspunkt for underskrift: 08-06-2023 kl.: 21:44:48
Underskrevet med MitID



Birgit Hyrup-Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Birgit Hyrup-Hansen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Østbanehus (568)
ID: a0973779-5188-426f-bdf2-8c550bac89cc
Tidspunkt for underskrift: 28-06-2023 kl.: 12:04:58
Underskrevet med MitID



Navid Shahroozi

Navnet returneret af dansk MitID var:
Navid Shahroozi
Bestyrelsesmedlem
ID: 79f0829d-fb74-4ecc-b3ab-764a50aa526c
Tidspunkt for underskrift: 05-06-2023 kl.: 19:44:46
Underskrevet med MitID



Pamela Jacobsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Pamela Jacobsen
Administrator
ID: 730e48c3-f41f-4918-8db3-13c1071971af
Tidspunkt for underskrift: 02-06-2023 kl.: 14:06:22
Underskrevet med MitID



Sara Eriksen

Navnet returneret af dansk MitID var:
NAVNE & ADRESSEBESKYTTET
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Østbanehus (568)
ID: 95b4790c-7314-4a98-8565-bf601bd398de
Tidspunkt for underskrift: 24-06-2023 kl.: 07:36:57
Underskrevet med MitID



Tilde Randsborg

Navnet returneret af dansk MitID var:
Tilde Randsborg
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Østbanehus (568)
ID: f7b79d08-9cf4-4621-ba46-3ab15beb7b91
Tidspunkt for underskrift: 02-06-2023 kl.: 15:14:10
Underskrevet med MitID



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.

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.

Jacob Hjort

Navnet returneret af dansk NemID var:

Jacob Hjort

Statsautoriseret revisor

ID: 1251101349483

Tidspunkt for underskrift: 13-07-2023 kl.: 15:20:24

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 117cbfuQwPR250131193

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.