



Statsautoriseret
Revisionsinteressentskab

A/B Østbanehus

CVR-nr. 27462073

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

Årsrapport for 2023

Godkendt på foreningens generalforsamling
den

Dirigent

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 2023 - 31. december 2023
Bestyrelse	Birgitte Wuttke Birgit Hyrup-Hansen Tilde Randsborg Ulf Thorsen Alan Mohamed Navid Shahroozi 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 2023 – 31. december 2023 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 2023 samt af foreningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2023 – 31. december 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. april 2024

Bestyrelse

Birgitte Wuttke
Formand

Birgit Hyrup-Hansen
Medlem

Tilde Randsborg
Medlem

Ulf Thorsen
Medlem

Alan Mohamed
Medlem

Navid Shahroozi
Medlem

Sara Eriksen
Medlem

Dorte Jakobsen
Medlem

Administratørerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2023. 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 8. april 2024

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 2023 - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 2023. 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 8. april 2024

KRESTON CM

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

CVR-nr. 39463113

Jacob Hjort
Statsautoriseret revisor
mne33750

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Østbanehus for 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet 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 årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.

Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Boligafgift		9.271.480	9.222.650
Lejeindtægter	1	571.639	742.667
Øvrige indtægter	2	151.525	108.050
Indtægter i alt		9.994.644	10.073.367
Ejendomsskat og forsikringer	3	-1.819.870	-1.917.041
Renholdelse og udenomsarealer	4	-769.103	-670.515
Vedligeholdelse, løbende	5	-1.070.215	-1.317.084
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6	-983.093	-4.194.969
Indvendig vedligeholdelse for lejere		-39.369	-44.758
Administrations- og foreningsomkostninger	7	-699.601	-483.185
Afskrivning af driftsmateriel, inventar mv.		0	-7.850
Omkostninger i alt		-5.381.251	-8.635.402
Resultat før finansielle poster		4.613.393	1.437.965
Finansielle poster, netto	8	3.115.861	-1.485.462
Resultat før skat		7.729.254	-47.497
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		7.729.254	-47.497
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom		-9.553.174	21.347.000
Overført årets resultat		17.282.428	-21.394.497
Disponeret i alt		7.729.254	-47.497
Likviditetsresultat:			
Årets resultat		7.729.254	-47.497
Betalte prioritetsafdrag		-515.637	-815.435
Afskrivning driftsmidler, inventar mv.		0	7.850
Amortisering		0	1.388
Likviditetsresultat		7.213.617	-853.694

A/B Østbanehus

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	9	294.500.000	279.000.000
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		328.174	0
Materielle anlægsaktiver		294.828.174	279.000.000
Anlægsaktiver		294.828.174	279.000.000
Tilgodehavender hos lejere og andelshavere		49.449	224.015
Tilgodehavende forsikringssag		0	11.115
Andre tilgodehavender		2.050.148	1.306.647
Mellemregning med administrator		0	6.296
Periodeafgrænsningsposter		205.897	180.542
Tilgodehavender		2.305.494	1.728.615
Likvide beholdninger		38.675.576	17.244.371
Omsætningsaktiver		40.981.070	18.972.986
Aktiver		335.809.244	297.972.986

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Andelskapital		5.804.000	5.769.500
Reserve for dagsværdi, ejendomme		149.664.194	144.291.747
Overført resultat		10.636.109	-8.251.129
Egenkapital		166.104.303	141.810.118
Reserve til vedligeholdelse af ejendom		36.389.826	45.943.000
Andre reserver		36.389.826	45.943.000
Egenkapital og andre reserver		202.494.129	187.753.118
Indvendig vedligeholdelse for lejere	10	432.627	497.489
Hensatte forpligtelser		432.627	497.489
Prioritetsgæld	11	122.415.977	106.119.796
Deposita		105.496	138.312
Langfristede gældsforpligtelser		122.521.473	106.258.108
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		534.900	760.630
Varmeregnskab		147.361	234.750
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.640.990	1.044.587
Forudbetalt boligafgift og leje		58.720	-783.231
Mellemregning vedrørende salg af andele		2.435.264	1.766.467
Mellemregning med administrator		1.920	0
Anden gæld	12	541.860	441.068
Kortfristede gældsforpligtelser		10.361.015	3.464.271
Gældsforpligtelser		132.882.488	109.722.379
Passiver		335.809.244	297.972.986
Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.	13		
Nøgleoplysninger	14, 15		
Beregning af andelsværdi	16		

Egenkapitalopgørelse

	2023	2022
Primo	5.769.500	5.739.500
Årets tilgang	156.500	30.000
Årets afgang	-122.000	0
Andelsindskud	5.804.000	5.769.500
Primo	144.291.747	145.681.872
Årets tilgang	5.372.447	-1.390.125
Reserve for opskrivninger	149.664.194	144.291.747
Primo	-8.251.129	12.195.173
Årets tilgang	17.282.428	-21.394.497
Tillægsværdi solgte lejeboliger	3.245.862	948.195
Tilbagekøb andelsbolig	-1.641.052	0
Overført resultat	10.636.109	-8.251.129
Egenkapital før andre reserver	166.104.303	141.810.118
Primo	45.943.000	24.596.000
Årets tilgang	-9.553.174	21.347.000
Reserve til vedligeholdelse af ejendom	36.389.826	45.943.000
Egenkapital	202.494.129	187.753.118

Pengestrømsopgørelse

	2023	2022
	kr.	kr.
Årets resultat	7.729.254	-47.497
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	0	7.850
Indvendig vedligeholdelse	-64.865	-8.652
Amortisering	0	1.388
Øvrige reguleringer	3	0
Ændring i tilgodehavender	-576.879	-1.177.589
Ændring i kortfristede gældsforpligtelser	7.122.474	1.885.443
Ændring i huslejedeposita	-32.816	-17.919
Pengestrøm fra driftsaktivitet	14.177.171	643.024
Køb af materielle anlægsaktiver	-10.455.727	-3.397.975
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-10.455.727	-3.397.975
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-515.637	-815.435
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter	-14.993.131	0
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter	32.536.000	0
Låneomkostninger optagelse lån	-956.781	0
Indskud andelshaver	156.500	30.000
Tillægsværdi salg andele	3.245.862	948.195
Tilbagekøb andele	-1.763.052	0
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	17.709.761	162.760
Ændringer i likvider	21.431.205	-2.592.191
Likvider, primo	17.244.371	19.836.562
Likvider, ultimo	38.675.576	17.244.371

Noter

	2023	2022
1. Lejeindtægter		
Boligleje	535.381	706.409
Antennepladsleje	36.258	36.258
	571.639	742.667
2. Øvrige indtægter		
Forbrugsregnskab, tidligere år	3.942	32.713
Salg af nøgler	800	1.100
Indtægtsførelse indvendig vedligeholdelse	100.783	26.237
Arbejdsweekend	46.000	48.000
	151.525	108.050
3. Ejendomsskat, afgifter og forsikringer		
Ejendomsskatter m.v.	547.434	547.434
Ejendomsforsikringer	236.139	222.704
Vandafgifter	359.713	401.047
Elektricitet	139.557	290.766
Gas	70.501	68.452
Renovation	466.526	386.638
	1.819.870	1.917.041
4. Renholdelse og udenomsarealer		
Viceværtfirma	510.196	449.575
Trappevask og vinduespolering	214.459	199.295
Snerydning	30.648	14.271
Anden rengøring	9.438	5.000
Skadedyrsbekæmpelse	4.362	2.374
	769.103	670.515

Noter

	2023	2022
5. Vedligeholdelse, løbende		
Abonnement og service på elevator	271.194	270.712
Murer, tømrer og snedker	150.091	506.003
Låsesmed og nøgler	61.577	101.389
VVS	148.934	107.831
VVS, gennemgang installationer	58.280	36.319
Vaskerianlæg, incl. nye vaskemaskiner	32.317	73.751
El-installationer m.m.	74.898	119.174
Kloakservice	201.046	48.417
Vedligeholdelse ej dækket af forsikring	27.953	0
Udvendig vedligeholdelse	43.925	52.008
Dørtelefon	0	1.480
	1.070.215	1.317.084
6. Vedligeholdelse, genopretning og renovering		
Maler	222.462	1.810.805
Hovedtrappe	440.398	918.910
VVS falstammer, centralvarmepumpe, BWT anlæg	126.317	98.361
Elektrikker, trappebelysning	0	701.738
Rådgivning	193.916	665.155
	983.093	4.194.969
7. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar	250.720	242.240
Valuarhonorar	12.125	10.000
Revisionshonorar	60.000	60.000
Varmeregnskabshonorar	33.321	31.288
Bestyrelsesudgifter	131.600	32.800
Møder og generalforsamlinger	9.688	14.496
Kontorartikler	3.459	4.990
Kontingenter	22.289	19.226
Juridisk assistance	149.848	36.362
Gaver	1.953	2.896
Telefon og internet	1.651	1.430
Tab på lejere, varmeregnskab m.v.	717	264
Driftsomkostninger tomme lejligheder	3.430	7.082
Bude	370	2.500
Gebyrer	18.430	17.611
	699.601	483.185

Noter

	2023	2022
8. Finansielle poster, netto		
Renteindtægter pengeinstitut	259.711	0
Kursgevinst ved indrielse af gæld	4.937.375	0
Renter prioritetsgæld	-2.057.885	-1.396.804
Amortisering, prioritetsgæld	0	-1.388
Låneomkostninger	-23.340	0
Renteudgifter pengeinstitut	0	-87.270
	3.115.861	-1.485.462
9. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	136.859.542	133.461.567
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	10.127.553	3.397.975
Kostpris ultimo	146.987.095	136.859.542
Af- og nedskrivninger primo	-2.151.289	-2.143.439
Årets afskrivninger	0	-7.850
Af- og nedskrivninger ultimo	-2.151.289	-2.151.289
Dagsværdireguleringer primo	144.291.747	145.681.872
Årets reguleringer	5.372.447	-1.390.125
Dagsværdireguleringer ultimo	149.664.194	144.291.747
Regnskabsmæssig værdi ultimo	294.500.000	279.000.000
Seneste offentlige vurdering pr. 1/10 2020	106.000.000	106.000.000
Valuarvurdering pr. 31. december 2023 i henhold til vurderingsrapport af 30. januar 2024	294.500.000	279.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2023 i henhold til vurdering af 30. januar 2024 af ejendomsmægler og valuar Erik Jacobsen, statsautoriseret ejendomsmægler, valuar MDE. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 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 3,60% (2% i inflation). Afkastsatsen år 1 er beregnet til 2,41%

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 3,60% til 3,85%, alt andet lige, vil reducere dagsværdien af ejendommen med 22,6 mio. kr. En sådan ændring, vil alt andet lige reducere dagsværdien pr. indskudt andelskrone med kr. 3,92 til kr. 23,39.

Noter

	2023	2022
10. Indvendig vedligeholdelse for lejere		
Saldo pr. 1. januar	497.489	506.141
Tilbageført solgte lejligheder	-96.094	-26.237
Årets nettoregulering	31.232	17.585
	432.627	497.489

11. Prioritetsgæld

	Kursværdi	2023	2022
RD Flexlån 0,9112% 1)	6.965.972	6.799.624	7.070.983
RD Flexlån 0,7848% 2)	9.746.663	9.829.000	9.829.000
RD Kontantlån 0,5%	0	0	15.237.409
RD Flexlife 1% 3)	49.469.090	76.471.000	76.471.000
RD Obligationslån, 5% 4)	32.536.000	32.536.000	0
Amortisering		-2.684.747	-1.727.966
Prioritetsgæld	98.717.725	122.950.877	106.880.426
Kort del af gæld (under 1 år)		534.900	760.630
Lang del af gæld (mere end 1 år)		122.415.977	106.119.796
		122.950.877	106.880.426
Restgæld efter 5 år, afrundet		122.394.881	103.801.093

- 1) Flexlån. Rentetilpasses 1/4 2028. Restløbetid 19 år.
- 2) Afdragsfrit indtil 2024. Rentetilpasses 1/4 2024. Restløbetid 20 år.
- 3) Flexlife, afdragsfrit 1% fastforrentet. Restløbetid 27 år.
- 4) Obligationslån, afdragsfrit 5% fastforrentet, restløbetid 29 år

12. Anden gæld

Skyldige omkostninger	61.875	10.235
Ørsted	34.925	42.129
Revisor	60.000	60.000
Ejendomsservice	130.356	74.000
Kornerup	254.704	254.704
	541.860	441.068

Noter

2023

2022

13. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut kursværdi kr. 98.717.725 er afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør kr. 294.500.000.

14. 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 49 lejligheder siden stiftelsen, og foreningen udlejer fortsat 11 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

2023

2022

15. 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:

		2023	2023	2022	2021
		Antal	BBR Areal m2	BBR Areal m2	BBR Areal m2
B1	Andelsboliger	160	11.370	11.276	11.217
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	12	891	1.124	1.183
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål	2	139	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	36.389.826
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver kr. pr. m2 (F3/B6)	2.935
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi (F3/F2)	13,84
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	Nej

Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse

A/B Østbanehus

Noter

	2023	2022
G2	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	777.953	12	11.370
H2	Erhvervslejeindtægter	0	12	11.370
H3	Boliglejeindtægter	47.696	12	11.370

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

	2023	2022	2021	
	kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2	
J	Årets resultat pr. andels-m2. de sidste 3 år	680	-4	142

	kr. pr. m2	
K1	Andelsværdi (Andelsværdi/samlede andele)	13.941
K2	Gæld - omsætningsaktiver	10.018
K3	Teknisk andelsværdi (K1+K2)	23.959

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

	2023	2022	2021	
	kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2	
M1	Vedligeholdelse, løbende	86	106	70
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	79	338	92
M3	Vedligeholdelse i alt	165	444	162

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	63
---	----------	----

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

	2023	2022	2021	
	kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2	
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste 3 år	45	72	82

Noter

2023

2022

16. Beregning af andelsværdi, handelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens §5, stk. 2 litra b, (handelsværdi) :

	Kr.
Foreningens egenkapital	202.494.129
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:	
Grunde og bygninger, bogført værdi	-294.828.174
Grunde og bygninger, fastholdt valuarvurdering før 1. juli 2020	263.000.000
Hensættelse til fremtidig vedligehold	-36.389.826
Afrunding til andelskrone, 2 decimaler	-2.032
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	122.950.877
Prioritetsgæld, kursværdi	-98.717.725
	158.507.249
Ejendommen er indregnet til fastholdt valuarvurdering før 1. juli 2020	
Andelsindskud	5.804.000
Værdi pr. indskudt andelskrone	27,31
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 26. april 2023 og gældende på balancedagen)	27,31

Noter

			2023	2022
Værdi Andelsbevis				
	Adresse	fordelingstal	Andelsbevis	Værdi Andelsbevis
2	Ringkøbinggade 7, st. th.	63	31.500	860.265
3	Ringkøbinggade 7, 1. tv.	86	43.000	1.174.330
5	Ringkøbinggade 7, 2. tv.	86	43.000	1.174.330
6	Ringkøbinggade 7, 2. th.	63	31.500	860.265
7	Ringkøbinggade 7, 3. tv.	86	43.000	1.174.330
8	Ringkøbinggade 7, 3. th.	63	31.500	860.265
9	Ringkøbinggade 7, 4. tv.	86	43.000	1.174.330
10	Ringkøbinggade 7, 4. th.	63	31.500	860.265
12	Ringkøbinggade 7, 5. th.	107	53.500	1.461.085
13	Ringkøbinggade 9, st. tv.	63	31.500	860.265
14	Ringkøbinggade 9 st. th	63	31.500	860.265
15	Ringkøbinggade 9, 1. tv.	63	31.500	860.265
16	Ringkøbinggade 9, 1. th.	63	31.500	860.265
17	Ringkøbinggade 9, 2. tv.	63	31.500	860.265
18	Ringkøbinggade 9, 2. th.	63	31.500	860.265
19	Ringkøbinggade 9, 3. tv.	63	31.500	860.265
20	Ringkøbinggade 9, 3. th.	63	31.500	860.265
21	Ringkøbinggade 9, 4. tv.	63	31.500	860.265
22	Ringkøbinggade 9, 4. th.	63	31.500	860.265
23	Ringkøbinggade 9, 5. tv.	63	31.500	860.265
24	Ringkøbinggade 9, 5. th.	145	72.500	1.979.975
25	Ringkøbinggade 11, st. tv.	63	31.500	860.265
26	Ringkøbinggade 11, st. th.	63	31.500	860.265
27	Ringkøbinggade 11, 1. tv.	63	31.500	860.265
28	Ringkøbinggade 11, 1. th.	63	31.500	860.265
29	Ringkøbinggade 11, 2 tv.	63	31.500	860.265
30	Ringkøbinggade 11, 2. th.	63	31.500	860.265
31	Ringkøbinggade 11, 3. tv.	63	31.500	860.265
32	Ringkøbinggade 11, 3. th.	63	31.500	860.265
33	Ringkøbinggade 11, 4. tv.	63	31.500	860.265
34	Ringkøbinggade 11, 4. th.	63	31.500	860.265
35	Ringkøbinggade 11, 5. tv.	103	51.500	1.406.465
36	Ringkøbinggade 11, 5. th.	103	51.500	1.406.465
37	Ringkøbinggade 13, st. tv.	63	31.500	860.265
38	Ringkøbinggade 13, st. th.	63	31.500	860.265
39	Ringkøbinggade 13, 1. tv.	63	31.500	860.265
40	Ringkøbinggade 13, 1. th.	63	31.500	860.265
41	Ringkøbinggade 13, 2. tv.	63	31.500	860.265
42	Ringkøbinggade 13, 2. th.	63	31.500	860.265
44	Ringkøbinggade 13, 3.	126	63.000	1.720.530

Noter

			2023	2022
45	Ringkøbinggade 13,4. tv.	63	31.500	860.265
46	Ringkøbinggade 13,4. th.	63	31.500	860.265
47	Ringkøbinggade 13, 5. tv.	63	31.500	860.265
48	Ringkøbinggade 13, 5. th.	103	51.500	1.406.465
49	Ringkøbinggade 15, st. tv.	63	31.500	860.265
50	Ringkøbinggade 15, st. th.	84	42.000	1.147.020
51	Ringkøbinggade 15, 1. tv.	63	31.500	860.265
52	Ringkøbinggade 15, 1. th.	84	42.000	1.147.020
53	Ringkøbinggade 15, 2. tv.	63	31.500	860.265
54	Ringkøbinggade 15, 2. th.	84	42.000	1.147.020
55	Ringkøbinggade 15, 3. tv.	63	31.500	860.265
56	Ringkøbinggade 15, 3. th.	84	42.000	1.147.020
57	Ringkøbinggade 15, 4. tv.	63	31.500	860.265
58	Ringkøbinggade 15, 4. th.	84	42.000	1.147.020
59	Ringkøbinggade 15, 5. tv.	63	31.500	860.265
60	Ringkøbinggade 15, 5. th.	84	42.000	1.147.020
61	Østbanegade 175, st. tv.	59	29.500	805.645
62	Østbanegade 175, st. th.	62,5	31.250	853.438
63	Østbanegade 175, 1. tv.	59	29.500	805.645
64	Østbanegade 175, 1. th.	62,5	31.250	853.438
65	Østbanegade 175, 2. tv.	59	29.500	805.645
66	Østbanegade 175, 2. th.	62,5	31.250	853.438
68	Østbanegade 175, 3. th.	62,5	31.250	853.438
69	Østbanegade 175, 4. tv.	59	29.500	805.645
70	Østbanegade 175, 4. th.	62,5	31.250	853.438
72	Østbanegade 175, 5.th.	62,5	31.250	853.438
73	Østbanegade 177, st. tv.	63	31.500	860.265
75	Østbanegade 177, 1.tv.	63	31.500	860.265
76	Østbanegade 177, 1. th.	80	40.000	1.092.400
77	Østbanegade 177, 2. tv.	63	31.500	860.265
78	Østbanegade 177, 2. th.	80	40.000	1.092.400
79	Østbanegade 177, 3. tv.	63	31.500	860.265
80	Østbanegade 177, 3. th.	80	40.000	1.092.400
81	Østbanegade 177 4. tv.	63	31.500	860.265
82	Østbanegade 177 4. th.	80	40.000	1.092.400
83	Østbanegade 177, 5. tv.	63	31.500	860.265
84	Østbanegade 177, 5. th.	153	76.500	2.089.215
85	Middelfartsgade 12, st. tv.	63	31.500	860.265
86	Middelfartsgade 12, st. th.	60	30.000	819.300
87	Middelfartsgade 12, 1. tv.	63	31.500	860.265
88	Middelfartsgade 12, 1. th.	60	30.000	819.300
90	Middelfartsgade 12, 2.	123	61.500	1.679.565
92	Middelfartsgade 12, 3.th.	60	30.000	819.300
93	Middelfartsgade 12, 4.tv.	63	31.500	860.265
94	Middelfartsgade 12, 4. th.	60	30.000	819.300

Noter

			2023	2022
95	Middelfartsgade 12, 5. tv.	63	31.500	860.265
96	Middelfartsgade 12, 5. th.	60	30.000	819.300
97	Middelfartsgade 14, st. tv.	88	44.000	1.201.640
98	Middelfartsgade 14, st. th.	63	31.500	860.265
99	Middelfartsgade 14, 1. tv.	88	44.000	1.201.640
100	Middelfartsgade 14, 1. th.	63	31.500	860.265
101	Middelfartsgade 14, 2. tv.	88	44.000	1.201.640
102	Middelfartsgade 14, 2. th.	63	31.500	860.265
103	Middelfartsgade 14 3. tv.	88	44.000	1.201.640
104	Middelfartsgade 14, 3. th.	63	31.500	860.265
105	Middelfartsgade 14, 4.tv.	88	44.000	1.201.640
106	Middelfartsgade 14, 4.th.	63	31.500	860.265
107	Middelfartsgade 14, 5. tv.	145	72.500	1.979.975
108	Middelfartsgade 14, 5. th.	63	31.500	860.265
109	Middelfartsgade 16, st. tv.	47,5	23.750	648.613
110	Middelfartsgade 16, st. th.	54	27.000	737.370
112	Middelfartsgade 16, 1. th.	88	44.000	1.201.640
113	Middelfartsgade 16, 2.tv.	47,5	23.750	648.613
114	Middelfartsgade 16, 2.th.	88	44.000	1.201.640
115	Middelfartsgade 16, 3. tv.	47,5	23.750	648.613
116	Middelfartsgade 16, 3. th.	88	44.000	1.201.640
117	Middelfartsgade 16, 4. tv.	47,5	23.750	648.613
118	Middelfartsgade 16, 4. th.	88	44.000	1.201.640
119	Middelfartsgade 16, 5. tv.	47,5	23.750	648.613
120	Middelfartsgade 16, 5. th.	88	44.000	1.201.640
121	Middelfartsgade 16, st. mf.	46	23.000	628.130
122	Middelfartsgade 16, 1. mf.	46	23.000	628.130
123	Middelfartsgade 16, 2. mf.	46	23.000	628.130
124	Middelfartsgade 16, 3. mf.	46	23.000	628.130
125	Middelfartsgade 16, 4. mf.	46	23.000	628.130
126	Middelfartsgade 16, 5. mf.	46	23.000	628.130
127	Middelfartsgade 18, st. tv.	84	42.000	1.147.020
128	Middelfartsgade 18, st. th.	47,5	23.750	648.613
129	Middelfartsgade 18, 1. tv.	84	42.000	1.147.020
130	Middelfartsgade 18, 1. th.	47,5	23.750	648.613
131	Middelfartsgade 18 2. tv.	84	42.000	1.147.020
132	Middelfartsgade 18, 2. th.	47,5	23.750	648.613
133	Middelfartsgade 18, 3. tv.	84	42.000	1.147.020
134	Middelfartsgade 18, 3. th.	47,5	23.750	648.613
135	Middelfartsgade 18, 4. tv.	84	42.000	1.147.020
136	Middelfartsgade 18, 4. th.	47,5	23.750	648.613
137	Middelfartsgade 18, 5. tv.	212	106.000	2.894.860
138	Middelfartsgade 18, 5. th.	188,5	94.250	2.573.968
139	Middelfartsgade 18, st. mf.	46	23.000	628.130

Noter

			2023	2022
140	Middelfartsgade 18 1. mf.	46	23.000	628.130
141	Middelfartsgade 18, 2. mf.	46	23.000	628.130
142	Middelfartsgade 18, 3. mf.	46	23.000	628.130
143	Middelfartsgade 18, 4.mf.	46	23.000	628.130
144	Middelfartsgade 18, 5. mf.	46	23.000	628.130
145	Holstebrogade 8, st. th.	48	24.000	655.440
146	Holstebrogade 8, st. tv.	62	31.000	846.610
148	Holstebrogade 8, 1. th.	131,5	65.750	1.795.633
149	Holstebrogade 8, 2. tv.	62	31.000	846.610
150	Holstebrogade 8, 2. th.	86	43.000	1.174.330
151	Holstebrogade 8, 3. tv.	62	31.000	846.610
152	Holstebrogade 8, 3. th.	86	43.000	1.174.330
153	Holstebrogade 8, 4.tv.	62	31.000	846.610
155	Holstebrogade 8, 5. tv.	62	31.000	846.610
156	Holstebrogade 8, 5. th.	86	43.000	1.174.330
158	Holstebrogade 10, st. th.	62	31.000	846.610
159	Holstebrogade 10, 1. tv.	64	32.000	873.920
161	Holstebrogade 10, 2. tv.	64	32.000	873.920
162	Holstebrogade 10, 2. th.	62	31.000	846.610
164	Holstebrogade 10, 3.	126	63.000	1.720.530
167	Holstebrogade 10, 5. tv.	64	32.000	873.920
168	Holstebrogade 10, 5. th.	124	62.000	1.693.220
169	Holstebrogade 12, st. tv.	64	32.000	873.920
170	Holstebrogade 12, st.	128	64.000	1.747.840
172	Holstebrogade 12, 1.th.	64	32.000	873.920
174	Holstebrogade 12, 2. th.	145	72.500	1.979.975
175	Holstebrogade 12, 3. tv.	81	40.500	1.106.055
176	Holstebrogade 12, 3. th.	64	32.000	873.920
177	Holstebrogade 12, 4. tv.	81	40.500	1.106.055
178	Holstebrogade 12, 4. th.	64	32.000	873.920
180	Holstebrogade 12, 5. th.	64	53.500	1.461.085
			5.804.000	158.507.249

Noter

	2023	2022
18. Sammenligning driftsbudget 2023		
Indtægter	2023	Budget 2023 (ej revideret)
Boligafgifter, andelshavere	9.271.480	9.246.000
Lejeindtægter, incl. indvendig vedligeholdelse	571.639	758.250
Andre indtægter	151.525	47.200
Indtægter i alt	9.994.644	10.051.450
Ejendomsskatter	-1.013.960	-1.016.000
Forsikringer	-236.139	-230.000
Forbrugsafgifter	-569.771	-795.000
Renholdelse	-769.103	-730.000
Elevatortelefon	0	-11.000
Vedligeholdelse, løbende	-1.070.215	-2.110.000
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-39.369	-44.000
Genopretning og renovering	-983.093	0
Afskrivninger installationer	0	-7.850
Driftsudgifter i alt	-4.681.650	-4.943.850
Administrationshonorar	-250.720	-250.720
Valuarvurdering	-12.125	-10.000
Revision	-60.000	-60.000
Juridisk assistance	-149.848	-50.000
Varmeregnskabshonorar	-33.321	-32.000
Bestyrelsesudgifter	-141.288	-51.600
Gebyrer	-18.430	-20.000
Tab lejetilgodehavender, varmeregnskab og tomgang	-717	-20.000
Diverse udgifter	-33.152	-27.100
Administrationsudgifter i alt	-699.601	-521.420
Finansielle omkostninger	-2.057.885	-1.549.000
Finansielle indtægter	5.173.746	0
	3.115.861	-1.549.000
Resultat før ekstraordinære poster	7.729.254	3.037.180
Afdrag på prioritetsgæld	-515.637	-760.629
Årets resultat	7.213.617	2.276.551