

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 2024

Godkendt på foreningens generalforsamling
den 23. april 2025

Dirigent

This document has esignatur Agreement-ID: 04de3cQWPKX252437974

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Administratorerklæring	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 2024 - 31. december 2024
Bestyrelse	Birgitte Wuttke Birgit Hyrup-Hansen Tilde Randsborg Ulf Thorsen Sara Eriksen Dorte Østergaard 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 2024 – 31. december 2024 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 2024 samt af foreningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2024 – 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. marts 2025

Bestyrelse

Birgitte Wuttke
Formand

Birgit Hyrup-Hansen
Medlem

Tilde Randsborg
Medlem

Ulf Thorsen
Medlem

Sara Eriksen
Medlem

Dorte Østergaard Jakobsen
Medlem

Administratoreklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2024. 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 6. marts 2025

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 2024 - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 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 2024. 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 6. marts 2025

KRESTON CM

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

CVR-nr. 39463113

Jacob Hjørt
Statsautoriseret revisor
mne33750

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Østbanehus for 1. januar 2024 - 31. december 2024 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 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.

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 fremførsel.

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	2024 kr.	2023 kr.
Boligafgift		9.280.412	9.271.480
Lejeindtægter	1	536.106	571.639
Øvrige indtægter	2	357.547	151.525
Indtægter i alt		10.174.065	9.994.644
Ejendomsskat og forsikringer	3	-1.960.569	-1.819.870
Renholdelse og udenomsarealer	4	-676.265	-769.103
Vedligeholdelse, løbende	5	-1.011.112	-1.070.215
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6	-24.851.372	-983.093
Indvendig vedligeholdelse for lejere		-36.270	-39.369
Administrations- og foreningsomkostninger	7	-732.347	-699.601
Omkostninger i alt		-29.267.935	-5.381.251
Resultat før finansielle poster		-19.093.870	4.613.393
Finansielle indtægter	8	615.361	5.197.086
Finansielle omkostninger	9	-4.823.554	-2.081.225
Resultat før skat		-23.302.063	7.729.254
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-23.302.063	7.729.254
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom		-30.806.253	-8.803.330
Overført årets resultat		7.504.190	16.532.584
Disponeret i alt		-23.302.063	7.729.254
Likviditetsresultat:			
Årets resultat		-23.302.063	7.729.254
Betalte prioritetsafdrag		-63.929	-515.637
Likviditetsresultat		-23.365.992	7.213.617

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	10	339.500.000	294.500.000
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		554.167	328.174
Materielle anlægsaktiver		340.054.167	294.828.174
Anlægsaktiver		340.054.167	294.828.174
Indestående på Grundejernes Investeringsfond		153.696	0
Tilgodehavender hos lejere og andelshavere		0	49.449
Tilgodehavende forsikringssag		60.578	0
Andre tilgodehavender		80.787	2.050.148
Periodeafgrænsningsposter		217.067	205.897
Tilgodehavender		512.128	2.305.494
Likvide beholdninger		10.779.484	38.675.576
Omsætningsaktiver		11.291.612	40.981.070
Aktiver		351.345.779	335.809.244

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Andelskapital		5.722.000	5.775.500
Reserve for dagsværdi, ejendomme		199.284.239	149.664.194
Overført resultat		14.412.913	9.886.265
Egenkapital		219.419.152	165.325.959
Reserve til vedligeholdelse af ejendom		6.361.917	37.168.170
Andre reserver		6.361.917	37.168.170
Egenkapital og andre reserver		225.781.069	202.494.129
Indvendig vedligeholdelse for lejere	11	403.601	432.627
Hensatte forpligtelser		403.601	432.627
Prioritetsgæld	12	124.232.136	122.415.977
Deposita		94.198	105.496
Langfristede gældsforpligtelser		124.326.334	122.521.473
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	534.900
Varmeregnskab		33.489	147.361
Leverandører af varer og tjenesteydelser		213.480	6.640.990
Forudbetalt boligafgift og leje		46.517	58.720
Mellemregning vedrørende salg af andele		0	2.435.264
Mellemregning med administrator		3.561	1.920
Mellemregning med andelshavere		64.168	0
Anden gæld	13	473.560	541.860
Kortfristede gældsforpligtelser		834.775	10.361.015
Gældsforpligtelser		125.161.109	132.882.488
Passiver		351.345.779	335.809.244
Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.	14		
Nøgleoplysninger	15, 16		
Beregning af andelsværdi	17		

Egenkapitalopgørelse

	2024	2023
Primo	5.775.500	5.769.500
Årets tilgang	31.500	156.500
Årets afgang	-85.000	-122.000
Regulering i året	0	-28.500
Andelsindskud	5.722.000	5.775.500
Primo	149.664.194	144.291.747
Årets tilgang	49.620.045	5.372.447
Reserve for opskrivninger	199.284.239	149.664.194
Primo	9.886.265	-8.251.129
Årets resultat	7.504.190	16.532.584
Tillægsværdi solgte lejeboliger	901.918	3.245.862
Tilbagekøb andelsbolig samt øvrige reguleringer egne andele	-3.879.460	-1.641.052
Overført resultat	14.412.913	9.886.265
Egenkapital før andre reserver	219.419.152	165.325.959
Primo	37.168.170	45.943.000
Årets tilgang	-30.806.253	-8.803.330
Regulering i året	0	28.500
Reserve til vedligeholdelse af ejendom	6.361.917	37.168.170
Egenkapital	225.781.069	202.494.129

Pengestrømsopgørelse

	2024 kr.	2023 kr.
Årets resultat	-23.302.063	7.729.254
Indvendig vedligeholdelse	-29.026	-64.865
Regulering af vedligeholdelse overført fra ejendommen	24.410.406	0
Øvrige reguleringer		3
Ændring i tilgodehavender	1.793.366	-576.879
Ændring i kortfristede gældsforpligtelser	-8.991.340	7.122.474
Ændring i huslejedeposita	-11.298	-32.816
Pengestrøm fra driftsaktivitet	-6.129.955	14.177.171
Køb af materielle anlægsaktiver	-20.016.354	-10.455.727
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-20.016.354	-10.455.727
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-63.929	-515.637
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter	-49.100.695	-14.993.131
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter	50.573.000	32.536.000
Låneomkostninger optagelse lån	-1.122.752	-956.781
Amortisering ved indfrielse af gæld	995.635	0
Indskud andelshaver	31.500	156.500
Tillægsværdi salg andele	901.918	3.245.862
Tilbagekøb andele	-3.964.460	-1.763.052
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-1.749.783	17.709.761
Ændringer i likvider	-27.896.092	21.431.205
Likvider, primo	38.675.576	17.244.371
Likvider, ultimo	10.779.484	38.675.576

Noter

	2024	2023
1. Lejeindtægter		
Boligleje	499.848	535.381
Antennepladsleje	36.258	36.258
	536.106	571.639
2. Øvrige indtægter		
Forbrugsregnskab, tidligere år	10.075	3.942
Salg af nøgler	0	800
Indtægtsførelse indvendig vedligeholdelse	65.297	100.783
Arbejdsweekend	47.500	46.000
Vaskeriindtægter	234.675	0
	357.547	151.525
3. Ejendomsskat, afgifter og forsikringer		
Ejendomsskatter m.v.	562.761	547.434
Ejendomsforsikringer	264.651	236.139
Vandafgifter	398.354	359.713
Elektricitet	147.294	139.557
Gas	27.374	70.501
Renovation	560.135	466.526
	1.960.569	1.819.870
4. Renholdelse og udenomsarealer		
Viceværtfirma	458.746	510.196
Viceværtfirma, regulering 2023	-12.108	0
Trappevask og vinduespolering	209.421	214.459
Snerydning	18.637	30.648
Anden rengøring	0	9.438
Skadedyrsbekæmpelse	1.569	4.362
	676.265	769.103

Noter

	2024	2023
5. Vedligeholdelse, løbende		
Abonnement og service på elevator	168.348	271.194
Maler	2.813	0
Smed	25.350	0
Murer, tømrer og snedker	163.707	150.091
Låsesmed og nøgler	57.793	61.577
VVS	113.902	148.934
VVS, gennemgang installationer	108.844	58.280
Vaskerianlæg, incl. nye vaskemaskiner	157.954	32.317
El-installationer m.m.	123.967	74.898
Kloakservice	38.847	201.046
Vedligeholdelse ej dækket af forsikring	0	27.953
Diverse vedligeholdelse	6.055	0
Udvendig vedligeholdelse	43.532	43.925
	1.011.112	1.070.215
6. Vedligeholdelse, genopretning og renovering		
Maler	0	222.462
Hovedtrappe	0	440.398
VVS fæltammer, centralvarmepumpe, BWT anlæg	0	126.317
Renovering gård	239.738	0
Vedligeholdelsesandel byggeprojekt	24.410.406	0
Rådgivning	201.228	193.916
	24.851.372	983.093
7. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar	263.010	250.720
Administrationshonorar, øvrige ydelser	31.706	0
Valuarhonorar	14.260	12.125
Revisionshonorar	61.000	60.000
Varmeregnskabshonorar	72.580	33.321
Bestyrelsesudgifter	80.940	131.600
Møder og generalforsamlinger	15.448	9.688
Kontorartikler	4.686	3.459
Kontingenter	20.735	22.289
Juridisk assistance	83.750	149.848
Gaver	3.326	1.953
Telefon og internet	3.704	1.651
Tab på lejere, varmeregnskab m.v.	3.656	717
Driftsomkostninger tomme lejligheder	16.946	3.430
Fragt og transport	35.485	370
Gebyrer	21.115	18.430
	732.347	699.601

Noter

	2024	2023
8. Finansielle indtægter		
Renteindtægter pengeinstitut	615.361	259.711
Kursgevinst ved indrielse af gæld	0	4.937.375
	615.361	5.197.086
9. Finansielle omkostninger		
Renter prioritetsgæld	3.479.407	2.057.885
Låneomkostninger og kursregulering indfrielse lån	1.344.147	23.340
	4.823.554	2.081.225
10. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	146.987.095	136.859.542
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	19.790.361	10.127.553
Overført til vedligeholdelse	-24.410.406	0
Kostpris ultimo	142.367.050	146.987.095
Af- og nedskrivninger primo	-2.151.289	-2.151.289
Af- og nedskrivninger ultimo	-2.151.289	-2.151.289
Dagsværdireguleringer primo	149.664.194	144.291.747
Årets reguleringer	49.620.045	5.372.447
Dagsværdireguleringer ultimo	199.284.239	149.664.194
Regnskabsmæssig værdi ultimo	339.500.000	294.500.000
Seneste offentlige vurdering pr. 1/10 2020	106.000.000	106.000.000
Valuarvurdering pr. 31. december 2024 i henhold til vurderingsrapport af 11. februar 2025	339.500.000	294.500.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2024 i henhold til vurdering af 11. februar 2025 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 15 år og en terminalværdi. Pengestømmene kapitalseres 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 2,3%

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 27,6 mio. kr. En sådan ændring, vil alt andet lige reducere dagsværdien pr. indskudt andelskrone med kr. 4,82 til kr. 25,18.

Noter

	2024	2023
11. Indvendig vedligeholdelse for lejere		
Saldo pr. 1. januar	432.627	497.489
Tilbageført solgte lejligheder	-65.570	-96.094
Årets netto regulering	36.544	31.232
	403.601	432.627

12. Prioritetsgæld

	Kursværdi	2024	2023
RD Flexlån 0,9112%	0	0	6.799.624
RD Flexlån 0,7848%	0	0	9.829.000
RD Flexlife 1% 1)	50.845.568	76.471.000	76.471.000
RD Obligationslån, 5%	0	0	32.536.000
RD Obligationslån, 4% 2)	17.363.674	17.472.000	0
RD Obligationslån, 4% 3)	32.895.774	33.101.000	0
Amortisering	0	-2.811.864	-2.684.747
Prioritetsgæld	101.105.016	124.232.136	122.950.877
Kort del af gæld (under 1 år)		0	534.900
Lang del af gæld (mere end 1 år)		124.232.136	122.415.977
		124.232.136	122.950.877
Restgæld efter 5 år, afrundet		127.044.000	122.394.881

1) Flexlife, afdragsfrit 1% fastforrentet. Restløbetid 26 år.

2) Obligationslån, afdragsfrit 4% fastforrentet, restløbetid 29 år

3) Obligationslån, afdragsfrit 4% fastforrentet, restløbetid 30 år

13. Anden gæld

Skyldige omkostninger	62.000	61.875
Ørsted	22.944	34.925
Revisor	60.000	60.000
Ejendomsservice	73.912	130.356
Kornerup	254.704	254.704
	473.560	541.860

Noter

2024

2023

14. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut kursværdi kr. 101.102.015 er afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør kr. 339.500.000.

15. 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 50 lejligheder siden stiftelsen, og foreningen udlejer fortsat 10 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.

Noter

2024

2023

16. 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:

		2024	2024	2023	2022
		Antal	BBR Areal m2	BBR Areal m2	BBR Areal m2
B1	Andelsboliger	159	11.305	11.370	11.276
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	11	828	891	1.124
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål	4	267	139	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				2003
D2	Ejendommens opførelsesår				1934
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				6.361.917
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver kr. pr. m2 (F3/B6)				513
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi (F3/F2)				2,42
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?				Nej
	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse				

Noter

		2024	2023
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.
H1	Boligafgift	773.627	12
H2	Erhvervslejeindtægter	0	12
H3	Boliglejeindtægter	44.396	12
		Areal	kr. pr. m2
	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2024	2023
		kr. pr. m2	kr. pr. m2
J	Årets resultat pr. andels-m2. de sidste 3 år	-2.061	680
			2022
			kr. pr. m2
K1	Andelsværdi (Andelsværdi/samlede andele)		15.184
K2	Gæld - omsætningsaktiver		10.077
K3	Teknisk andelsværdi (K1+K2)		25.261
	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2024	2023
		kr. pr. m2	kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	81	86
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	2.004	79
M3	Vedligeholdelse i alt	2.085	165
			2022
			kr. pr. m2
	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)		
		2024	2023
		kr. pr. m2	kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste 3 år	6	45
			2022
			kr. pr. m2

Noter

2024

2023

17. Beregning af andelsværdi, handelsværdi

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

	Kr.
Foreningens egenkapital	225.781.069
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:	
Grunde og bygninger, bogført værdi	-339.500.000
Grunde og bygninger, fastholdt valuarvurdering før 1. juli 2020	263.000.000
Grunde og bygninger, forbedringer afholdt herefter	5.613.717
Hensættelse til fremtidig vedligehold	-6.361.917
Afrunding til andelskrone, 2 decimaler	10
 Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	 124.232.136
Prioritetsgæld, kursværdi	-101.105.015
	171.660.000
 Ejendommen er indregnet til fastholdt valuarvurdering før 1. juli 2020	
 Andelsindskud	 5.722.000
Værdi pr. indskudt andelskrone	30,00
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 24. april 2024 og gældende på balancedagen)	27,31

Noter

			2024	2023
Værdi Andelsbevis				
	Adresse	fordelingstal	Andelsbevis	Værdi Andelsbevis
2	Ringkøbinggade 7, st. th.	63	31.500	945.000
3	Ringkøbinggade 7, 1. tv.	86	43.000	1.290.000
4	Ringkøbinggade 7, 1. th.	63	31.500	945.000
5	Ringkøbinggade 7, 2. tv.	86	43.000	1.290.000
6	Ringkøbinggade 7, 2. th.	63	31.500	945.000
7	Ringkøbinggade 7, 3. tv.	86	43.000	1.290.000
8	Ringkøbinggade 7, 3. th.	63	31.500	945.000
9	Ringkøbinggade 7, 4. tv.	86	43.000	1.290.000
10	Ringkøbinggade 7, 4. th.	63	31.500	945.000
12	Ringkøbinggade 7, 5. th.	107	53.500	1.605.000
13	Ringkøbinggade 9, st. tv.	63	31.500	945.000
14	Ringkøbinggade 9 st. th	63	31.500	945.000
15	Ringkøbinggade 9, 1. tv.	63	31.500	945.000
16	Ringkøbinggade 9, 1. th.	63	31.500	945.000
17	Ringkøbinggade 9, 2. tv.	63	31.500	945.000
18	Ringkøbinggade 9, 2. th.	63	31.500	945.000
19	Ringkøbinggade 9, 3. tv.	63	31.500	945.000
20	Ringkøbinggade 9, 3. th.	63	31.500	945.000
21	Ringkøbinggade 9, 4. tv.	63	31.500	945.000
22	Ringkøbinggade 9, 4. th.	63	31.500	945.000
23	Ringkøbinggade 9, 5. tv.	63	31.500	945.000
24	Ringkøbinggade 9, 5. th.	145	72.500	2.175.000
25	Ringkøbinggade 11, st. tv.	63	31.500	945.000
26	Ringkøbinggade 11, st. th.	63	31.500	945.000
27	Ringkøbinggade 11, 1. tv.	63	31.500	945.000
28	Ringkøbinggade 11, 1. th.	63	31.500	945.000
29	Ringkøbinggade 11, 2 tv.	63	31.500	945.000
30	Ringkøbinggade 11, 2. th.	63	31.500	945.000
31	Ringkøbinggade 11, 3. tv.	63	31.500	945.000
32	Ringkøbinggade 11, 3. th.	63	31.500	945.000
33	Ringkøbinggade 11, 4. tv.	63	31.500	945.000
34	Ringkøbinggade 11, 4. th.	63	31.500	945.000
35	Ringkøbinggade 11, 5. tv.	103	51.500	1.545.000
36	Ringkøbinggade 11, 5. th.	103	51.500	1.545.000
37	Ringkøbinggade 13, st. tv.	63	31.500	945.000
38	Ringkøbinggade 13, st. th.	63	31.500	945.000
39	Ringkøbinggade 13, 1. tv.	63	31.500	945.000
40	Ringkøbinggade 13, 1. th.	63	31.500	945.000
41	Ringkøbinggade 13, 2. tv.	63	31.500	945.000
42	Ringkøbinggade 13, 2. th.	63	31.500	945.000

Noter

			2024	2023
44	Ringkøbinggade 13, 3.	126	63.000	1.890.000
45	Ringkøbinggade 13,4. tv.	63	31.500	945.000
46	Ringkøbinggade 13,4. th.	63	31.500	945.000
48	Ringkøbinggade 13, 5. th.	103	51.500	1.545.000
49	Ringkøbinggade 15, st. tv.	63	31.500	945.000
50	Ringkøbinggade 15, st. th.	84	42.000	1.260.000
51	Ringkøbinggade 15, 1. tv.	63	31.500	945.000
52	Ringkøbinggade 15, 1. th.	84	42.000	1.260.000
53	Ringkøbinggade 15, 2. tv.	63	31.500	945.000
54	Ringkøbinggade 15, 2. th.	84	42.000	1.260.000
55	Ringkøbinggade 15, 3. tv.	63	31.500	945.000
56	Ringkøbinggade 15, 3. th.	84	42.000	1.260.000
57	Ringkøbinggade 15, 4. tv.	63	31.500	945.000
58	Ringkøbinggade 15, 4. th.	84	42.000	1.260.000
59	Ringkøbinggade 15, 5. tv.	63	31.500	945.000
60	Ringkøbinggade 15, 5. th.	84	42.000	1.260.000
61	Østbanegade 175, st. tv.	59	29.500	885.000
62	Østbanegade 175, st. th.	62,5	31.250	937.500
63	Østbanegade 175, 1. tv.	59	29.500	885.000
64	Østbanegade 175, 1. th.	62,5	31.250	937.500
65	Østbanegade 175, 2. tv.	59	29.500	885.000
66	Østbanegade 175, 2. th.	62,5	31.250	937.500
68	Østbanegade 175, 3. th.	62,5	31.250	937.500
69	Østbanegade 175, 4. tv.	59	29.500	885.000
70	Østbanegade 175, 4. th.	62,5	31.250	937.500
72	Østbanegade 175, 5.th.	62,5	31.250	937.500
73	Østbanegade 177, st. tv.	63	31.500	945.000
75	Østbanegade 177, 1.tv.	63	31.500	945.000
76	Østbanegade 177, 1. th.	80	40.000	1.200.000
77	Østbanegade 177, 2. tv.	63	31.500	945.000
78	Østbanegade 177, 2. th.	80	40.000	1.200.000
79	Østbanegade 177, 3. tv.	63	31.500	945.000
80	Østbanegade 177, 3. th.	80	40.000	1.200.000
81	Østbanegade 177 4. tv.	63	31.500	945.000
82	Østbanegade 177 4. th.	80	40.000	1.200.000
83	Østbanegade 177, 5. tv.	63	31.500	945.000
84	Østbanegade 177, 5. th.	153	76.500	2.295.000
85	Middelfartsgade 12, st. tv.	63	31.500	945.000
86	Middelfartsgade 12, st. th.	60	30.000	900.000
87	Middelfartsgade 12, 1. tv.	63	31.500	945.000
88	Middelfartsgade 12, 1. th.	60	30.000	900.000
90	Middelfartsgade 12, 2.	123	61.500	1.845.000
92	Middelfartsgade 12, 3.th.	60	30.000	900.000
93	Middelfartsgade 12, 4.tv.	63	31.500	945.000
94	Middelfartsgade 12, 4. th.	60	30.000	900.000

Noter

			2024	2023
95	Middelfartsgade 12, 5. tv.	63	31.500	945.000
96	Middelfartsgade 12, 5. th.	60	30.000	900.000
97	Middelfartsgade 14, st. tv.	88	44.000	1.320.000
98	Middelfartsgade 14, st. th.	63	31.500	945.000
99	Middelfartsgade 14, 1. tv.	88	44.000	1.320.000
100	Middelfartsgade 14, 1. th.	63	31.500	945.000
101	Middelfartsgade 14, 2. tv.	88	44.000	1.320.000
102	Middelfartsgade 14, 2. th.	63	31.500	945.000
103	Middelfartsgade 14 3. tv.	88	44.000	1.320.000
104	Middelfartsgade 14, 3. th.	63	31.500	945.000
105	Middelfartsgade 14, 4.tv.	88	44.000	1.320.000
106	Middelfartsgade 14, 4.th.	63	31.500	945.000
107	Middelfartsgade 14, 5. tv.	88	44.000	1.320.000
108	Middelfartsgade 14, 5. th.	63	31.500	945.000
109	Middelfartsgade 16, st. tv.	47,5	23.750	712.500
110	Middelfartsgade 16, st. th.	54	27.000	810.000
112	Middelfartsgade 16, 1. th.	88	44.000	1.320.000
113	Middelfartsgade 16, 2.tv.	47,5	23.750	712.500
114	Middelfartsgade 16, 2.th.	88	44.000	1.320.000
115	Middelfartsgade 16, 3. tv.	47,5	23.750	712.500
116	Middelfartsgade 16, 3. th.	88	44.000	1.320.000
117	Middelfartsgade 16, 4. tv.	47,5	23.750	712.500
118	Middelfartsgade 16, 4. th.	88	44.000	1.320.000
119	Middelfartsgade 16, 5. tv.	47,5	23.750	712.500
120	Middelfartsgade 16, 5. th.	88	44.000	1.320.000
121	Middelfartsgade 16, st. mf.	46	23.000	690.000
122	Middelfartsgade 16, 1. mf.	46	23.000	690.000
123	Middelfartsgade 16, 2. mf.	46	23.000	690.000
124	Middelfartsgade 16, 3. mf.	46	23.000	690.000
125	Middelfartsgade 16, 4. mf.	46	23.000	690.000
126	Middelfartsgade 16, 5. mf.	46	23.000	690.000
127	Middelfartsgade 18, st. tv.	84	42.000	1.260.000
128	Middelfartsgade 18, st. th.	47,5	23.750	712.500
129	Middelfartsgade 18, 1. tv.	84	42.000	1.260.000
130	Middelfartsgade 18, 1. th.	47,5	23.750	712.500
131	Middelfartsgade 18 2. tv.	84	42.000	1.260.000
132	Middelfartsgade 18, 2. th.	47,5	23.750	712.500
133	Middelfartsgade 18, 3. tv.	84	42.000	1.260.000
134	Middelfartsgade 18, 3. th.	47,5	23.750	712.500
135	Middelfartsgade 18, 4. tv.	84	42.000	1.260.000
136	Middelfartsgade 18, 4. th.	47,5	23.750	712.500
137	Middelfartsgade 18, 5. tv.	212	106.000	3.180.000
138	Middelfartsgade 18, 5. th.	188,5	94.250	2.827.500
139	Middelfartsgade 18, st. mf.	46	23.000	690.000

Noter

			2024	2023
140	Middelfartsgade 18 1. mf.	46	23.000	690.000
141	Middelfartsgade 18, 2. mf.	46	23.000	690.000
142	Middelfartsgade 18, 3. mf.	46	23.000	690.000
143	Middelfartsgade 18, 4.mf.	46	23.000	690.000
144	Middelfartsgade 18, 5. mf.	46	23.000	690.000
145	Holtebrogade 8, st. th.	48	24.000	720.000
146	Holtebrogade 8, st. tv.	62	31.000	930.000
148	Holtebrogade 8, 1. th.	131,5	65.750	1.972.500
149	Holtebrogade 8, 2. tv.	62	31.000	930.000
150	Holtebrogade 8, 2. th.	86	43.000	1.290.000
151	Holtebrogade 8, 3. tv.	62	31.000	930.000
152	Holtebrogade 8, 3. th.	86	43.000	1.290.000
153	Holtebrogade 8, 4.tv.	62	31.000	930.000
155	Holtebrogade 8, 5. tv.	62	31.000	930.000
156	Holtebrogade 8, 5. th.	86	43.000	1.290.000
158	Holtebrogade 10, st. th.	62	31.000	930.000
159	Holtebrogade 10, 1. tv.	64	32.000	960.000
161	Holtebrogade 10, 2. tv.	64	32.000	960.000
162	Holtebrogade 10, 2. th.	62	31.000	930.000
164	Holtebrogade 10, 3.	126	63.000	1.890.000
167	Holtebrogade 10, 5. tv.	64	32.000	960.000
168	Holtebrogade 10, 5. th.	124	62.000	1.860.000
169	Holtebrogade 12, st. tv.	64	32.000	960.000
170	Holtebrogade 12, st.	128	64.000	1.920.000
172	Holtebrogade 12, 1.th.	64	32.000	960.000
174	Holtebrogade 12, 2. th.	145	72.500	2.175.000
175	Holtebrogade 12, 3. tv.	81	40.500	1.215.000
176	Holtebrogade 12, 3. th.	64	32.000	960.000
177	Holtebrogade 12, 4. tv.	81	40.500	1.215.000
178	Holtebrogade 12, 4. th.	64	32.000	960.000
			5.722.000	171.660.000

Noter

	2024	2023
19. Sammenligning driftsbudget 2024		
Indtægter	2024	Budget 2024 (ej revideret)
Boligafgifter, andelshavere	9.280.412	9.335.000
Lejeindtægter, incl. indvendig vedligeholdelse	536.106	560.000
Andre indtægter	357.547	46.250
Indtægter i alt	10.174.065	9.941.250
Ejendomsskatter	-1.122.896	-1.126.000
Forsikringer	-264.651	-263.000
Forbrugsafgifter	-573.022	-625.000
Renholdelse	-676.265	-860.000
Elevatortelefon	0	-7.000
Vedligeholdelse, løbende	-1.011.112	-2.110.000
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-36.270	-40.000
Genopretning og renovering	-24.851.372	0
Driftsudgifter i alt	-28.535.588	-5.031.000
Administrationshonorar	-263.010	-263.000
Administrationshonorar øvrige ydelser	-31.706	0
Valuarvurdering	-14.260	-12.000
Revision	-61.000	-61.000
Juridisk assistance	-83.750	-100.000
Varmeregnskabshonorar	-72.580	-150.000
Bestyrelsesudgifter	-96.388	-101.600
Gebyrer	-21.115	-20.000
Tab lejetilgodehavender, varmeregnskab og tomgang	-20.602	-50.000
Bude og kørsel	-35.485	0
Diverse udgifter	-32.451	-27.100
Administrationsudgifter i alt	-732.347	-784.700
Finansielle omkostninger	-4.823.554	-3.490.000
Finansielle indtægter	615.361	300.000
	-4.208.193	-3.190.000
Resultat før ekstraordinære poster	-23.302.063	935.550
Afdrag på prioritetsgæld	-63.929	-63.930
Årets resultat	-23.365.992	871.620

Tilde Randsborg

Navn returneret af MitId: Tilde Randsborg
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Østbanehus (568)
ID: f7b79d08-9cf4-4621-ba46-3ab15beb7b91
IP-adresse: 188.228.109.196:52503
Dato for underskrift: 25-03-2025 16:21:45 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId



Ulf Thorsen

Navn returneret af MitId: Ulf Thorsen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Østbanehus (568)
ID: 51d6dddf-f07b-44d6-b880-6f7561cb5b7f
IP-adresse: 188.228.109.210:33568
Dato for underskrift: 07-04-2025 19:47:23 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Birgitte Wuttke

Navn returneret af MitId: Birgitte Rigmor Wuttke
Bestyrelsesformand
På vegne af A/B Østbanehus (568)
ID: 93392c24-c12f-43f0-8861-21ea539dac0f
IP-adresse: 2.104.141.246:39939
Dato for underskrift: 26-03-2025 09:36:30 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId



Camilla Kornerup Johansen

Navn returneret af MitId: Camilla Kornerup Johansen
Administrator
ID: 26892593-b523-46d2-b1b4-e3af8008e18f
IP-adresse: 85.129.0.210:43849
Dato for underskrift: 25-03-2025 14:20:40 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId



Birgit Hyrup-Hansen

Navn returneret af MitId: Birgit Hyrup-Hansen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Østbanehus (568)
ID: a0973779-5188-426f-bdf2-8c550bac89cc
IP-adresse: 62.198.134.224:55340
Dato for underskrift: 28-03-2025 07:01:51 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId



Sara Eriksen

Navn returneret af MitId: Sara Siggaard Eriksen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Østbanehus (568)
ID: 95b4790c-7314-4a98-8565-bf601bd398de
IP-adresse: 188.228.109.208:20449
Dato for underskrift: 25-03-2025 18:08:19 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId



Dorte Jakobsen

Navn returneret af MitId: Dorte Østergaard Jakobsen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Østbanehus (568)
ID: 2f74f5bd-6460-4444-aa0f-4c4a8808701e
IP-adresse: 188.228.109.222:1400
Dato for underskrift: 25-03-2025 22:08:29 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId



Jacob Hjort

Navn returneret af MitId: Jacob Hjort
Statsautoriseret revisor
ID: a15b5634-d6eb-4fb1-91f0-8abf015de0ef
IP-adresse: 31.3.74.53:32320
Dato for underskrift: 08-04-2025 07:58:36 CEST (+02:00)
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.