

A/B MIDDELFARTSGÅRDEN

CVR-nr. 27 46 13 36

ÅRSRAPPORT 2018



Statsautoriseret
Revisionsinteressentskab

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

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

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

Penneo dokumentnøgle: S1TJW-1B2OT-KH4WY-75ITK-SVIEH-OGE51

INDHOLD

	Side
Bestyrelsesberetning	
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	7-10
Resultatopgørelse	11
Balance	12-13
Pengestrømsopgørelse	14
Noter	15-22
Lovkrævede nøgleoplysninger	23-25
Andelskroneopgørelse	26
Budgetsammenligning	27
Værdi andelsbeviser	28-30

FORENINGSOPLYSNINGER

Andelsboligforening

A/B Middelfartsgården

CVR-nr.: 27 46 13 36

Hjemsted: København

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Rikke Steffensen, formand

Bo Frandsen

Annemette Sønderby

Birgitte Kleven

Per Thygesen Christensen

Cecilie Sørup-Høj

Lene Krogsgaard

Administrator

Newsec Datea A/S

Lyngby Hovedgade 4

2800 Kgs. Lyngby

Revisor

KRESTON CM

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

Adelgade 15

1304 København K

CVR-nr. 39 46 31 13

Pengeinstitut

Jyske Bank

Andelsboligforening

Klampenborgvej 205

2800 Kgs. Lyngby

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2018 for A/B Middelfartsgården.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling og pengestrømme pr. 31. december 2018 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. marts 2019

Bestyrelse

Rikke Steffensen
Formand

Bo Frandsen

Annemette Sønderby

Birgitte Kleven

Per Thygesen Christensen

Cecilie Sørup-Høj

Lene Krogsgaard

Administrator

Newsec Datea A/S

Årsrapportens godkendelse

Således forelagt og vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den / 2019.

Dirigent

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne af A/B Middelfartsgården

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Middelfartsgården for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, 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, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, 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 revisionshandlingerne som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlingerne, 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 væ-

sentlig 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. marts 2019

KRESTON CM

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

CVR-nr. 39 46 31 13

Jacob Hjort
Statsautoriseret revisor
mne 33750

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Middelfartsgården er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens §5, stk. 11, §6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboliglovens §6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

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

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordels kurstab og –gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

De på side 27 anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

Indtægter fra ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

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

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab).

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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

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

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 29, 5. indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Hensatte forpligtelser

"Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond" vedrørende foreningens forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser. Beløbet modsvarer den under aktiver indregnede bindingspligt. Foreningen har anvendt større beløb til vedligeholdelser end de lovpligtige, hvorfor der ikke er nogen forpligtelser til Grundejernes Investeringsfond.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelse 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

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

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

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

ØVRIGE NOTER

Nøgleplysninger

De lovkrævede nøgletal har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder note 24 visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår på side 26. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018	2017
INDTÆGTER			
Boligafgift		5.390.975	5.328.607
Lejeindtægter	1	687.421	684.853
Øvrige indtægter	2	35.800	22.000
		6.114.196	6.035.460
OMKOSTNINGER			
Ejendomsskatter og forsikringer	3	-468.514	-456.278
Forbrugsafgifter	4	-651.169	-630.330
Renholdelse	5	-348.194	-356.151
Vedligeholdelse, løbende	6	-414.844	-433.495
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	-294.775	-691.129
Vedligeholdelse, øvrig	8	-524.718	0
Administrationsomkostninger	9	-272.002	-219.776
Øvrige foreningsomkostninger	10	-91.529	-50.110
Indvendig vedligeholdelse for lejere	21	-33.030	-32.428
		-3.098.775	-2.869.697
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		3.015.421	3.165.763
Finansielle indtægter		0	0
Finansielle omkostninger	11	-1.048.141	-1.750.725
FINANSIELLE POSTER, NETTO		-1.048.141	-1.750.725
RESULTAT FØR SKAT		1.967.280	1.415.038
Skat af årets resultat	12	0	0
ÅRETS RESULTAT		1.967.280	1.415.038
Forslag til resultatdisponering			
Overført til "Overført resultat m.v."			
Årets resultat		1.967.280	1.415.038
Overført til reserver for vedligeholdelse		-10.000.000	-4.500.000
Betalte prioritetsafdrag		-1.123.277	-964.502
Amortisering af kurstab på obligationslån		37.727	23.851
Overført restandel af årets resultat		-9.118.270	-4.025.613

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER

	Note	2018	2017
Grunde og bygninger		172.800.000	157.000.000
Dagsværdi iht. valuarvurdering af 16. december 2018			
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017			
udgør kr. 62.000.000			
Materielle anlægsaktiver	13	172.800.000	157.000.000
ANLÆGSAKTIVER		172.800.000	157.000.000
Varmeregnskab 2018/19		143.265	148.617
Tilgodehavende andelshavere		216.555	92.123
Andre tilgodehavender	14	286.351	456.080
Tilgodehavender		646.171	696.820
Likvide beholdninger	15	4.107.681	2.617.565
OMSÆTNINGSAKTIVER		4.753.852	3.314.385
AKTIVER		177.553.852	160.314.385

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER

	Note	2018	2017
Andelsindskud		3.819.500	3.819.500
Reserve for opskrivning af foreningens ejendomme		97.539.908	82.111.220
Overført resultat m.v.		-11.130.246	-3.097.526
	16	90.229.162	82.833.194
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	17	22.500.000	12.500.000
ANDRE RESERVER		22.500.000	12.500.000
EGENKAPITAL		112.729.162	95.333.194
Realkreditlån	18	61.873.857	62.972.760
Huslejedeposita		109.651	108.708
Langfristede gældsforpligtelser		61.983.508	63.081.468
Kortfristet del af realkreditlån	18	1.098.903	1.085.550
Gæld til beboere		4.240	76.236
Forudbetalt husleje		64.121	64.293
Leverandører af tjenesteydelser	19	1.131.456	177.447
Anden gæld	20	6.138	8.643
Varmeregnskab 2017/18		134.232	118.492
Hensat til indvendig vedligeholdelse	21	402.092	369.062
Kortfristede gældsforpligtelser		2.841.182	1.899.723
GÆLDSFORPLIGTELSE		64.824.690	64.981.191
PASSIVER		177.553.852	160.314.385
Eventualforpligtelser	22		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	23		
Nøgletal	24		

PENGESTRØMSOPGØRELSE

	2018	2017
Driftsresultat	3.015.421	3.165.763
Pengestrømme fra driften før ændringer i driftskapital	3.015.421	3.165.763
Ændringer i driftskapital:		
Ændringer i tilgodehavender	50.649	-289.033
Ændring i kortfristede gældsforpligtelser	928.106	2.410
Ændring i huslejedepositum	943	284
Pengestrømme fra driften før finansielle poster	3.995.119	2.879.424
Finansielle indbetalinger	0	0
Finansielle udbetalinger	-1.010.414	-1.726.874
Pengestrømme fra ordinær drift	2.984.705	1.152.550
Tilgang ejendom	-371.312	0
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET	-371.312	0
Afdrag på lån fra realkreditinstitutter	-1.123.277	-964.502
Optagelse realkreditlån	0	15.691.000
Indfrielse realkreditlån	0	-15.287.650
Låneomkostninger overført til amortisering	0	-39.036
Amortisering indfriet gæld	0	92.901
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET	-1.123.277	-507.287
Ændringer i likvider	1.490.116	645.263
Likvider 1. januar	2.617.565	1.972.302
LIKVIDER 31. DECEMBER	4.107.681	2.617.565
Kassebeholdning	5.149	17.835
Indestående bank	194.578	217.047
Saldo kassekredit	3.907.954	2.382.683
	4.107.681	2.617.565

NOTER

	2018	2017
1 LEJEINDTÆGTER		
Lejeindtægter, beboelseslejemål	482.071	483.659
Lejeindtægter, erhvervslejemål	139.013	135.857
Lejeindtægt, kælder	66.337	65.337
	687.421	684.853
2 ANDRE INDTÆGTER		
Ventelistegebyrer	35.800	22.000
	35.800	22.000
3 EJENDOMSKATTER OG FORSIKRINGER		
Ejendomsskatter	328.661	329.678
Ejendomsforsikringer m.v.	139.853	126.600
	468.514	456.278
4 FORBRUGSAFGIFTER		
Renovation	206.712	215.975
Vandafgifter	318.156	306.360
El og gas	124.667	106.624
Rottebekæmpelsesgebyr	1.634	1.371
	651.169	630.330
5 RENHOLDELSE		
Lønninger og feriepenge	40.149	60.281
Viceværterfirma	236.297	229.415
Vinduespolering	4.290	4.290
Snerydning	32.678	31.788
Rengøringsmidler	25.129	25.747
Container	7.921	4.630
Graffitirens	1.730	0
	348.194	356.151

NOTER

	2018	2017
6 VEDLIGEHOLDELSE, LØBENDE		
Abonnement, elevator	82.942	72.416
Abonnement, vaskerimaskiner	0	26.651
Tilsyn, udkald mv.	78.064	85.138
Leasing vaskerimaskiner, indfrielse	0	35.724
Vinduer og døre	24.005	47.035
Varmeanlæg	19.654	25.725
VVS	3.709	13.303
Tag	0	32.705
Affaldsskakter, vandskade m.v.	116.260	44.806
Vaskerianlæg	5.116	13.460
Elinstallationer	28.437	22.589
Fællearealer/gård m.m.	19.817	5.242
Porte og altaner	2.540	1.500
Tagrender og nedløb	5.792	2.321
Hårde hvidevarer	5.125	4.880
Skader ikke forsikringsdækket	23.383	0
	414.844	433.495
7 VEDLIGEHOLDELSE, GENOPRETNING OG RENOVERING		
Vaskerianlæg	0	33.152
Varmeanlæg	54.025	0
Vinduer, døre og nøgler	0	212.775
Elevator, modernisering	240.750	445.202
	294.775	691.129
8 VEDLIGEHOLDELSE, ØVRIG		
Skimmelsvamp		
Håndværkerregninger	477.218	0
Rådgivningshonorar	47.500	0
	524.718	0

NOTER

	2018	2017
9 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER		
Administrationshonorar	127.578	125.393
Anden administration	10.819	-277
Revisionshonorar	40.000	48.750
Revisionshonorar, regulering tidligere år	0	1.875
Advokathonorar samt sagsomkostninger	28.450	0
Varmeregnskabshonorar	35.145	18.156
IT	5.646	5.641
Kontingenter	14.205	14.067
Tab på lejere og korrektion tidligere års tilgodehavender	0	1.893
Diverse	10.159	4.278
	272.002	219.776
10 ØVRIGE FORENINGSOMKOSTNINGER		
Bestyrelsesudgifter	15.446	2.054
Bestyrelseshonorar	30.000	26.250
Generalforsamlinger m.m.	4.587	9.576
Diverse honorarer	22.746	3.480
Valuarhonorar	18.750	8.750
	91.529	50.110
11 FINANSIELLE OMKOSTNINGER		
Prioritetsgæld	1.001.075	1.211.067
Amortisering, prioritetsgæld	37.727	23.851
Låneomkostninger og kursregulering, ved indfrielse	0	501.036
Bankomkostninger og gebyrer	9.339	14.771
	1.048.141	1.750.725
12 SKAT AF ÅRETS RESULTAT		
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering, udskudt skat	0	0
	0	0

NOTER

	2018	2017
13 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
Grunde og bygninger		
Købesum	66.550.000	66.550.000
Købsomkostninger	400.700	400.700
Juridisk og teknisk assistance	340.000	340.000
Tilgang 2014 og 2015, VVS projekt	7.598.080	7.598.080
Tilgang 2018 vindues projekt	371.312	0
Kostpris 31. december	75.260.092	74.888.780
Saldo 1. januar	82.111.220	77.611.220
Årets opskrivning	15.428.688	4.500.000
Værdiregulering 31. december	97.539.908	82.111.220
Regnskabsmæssig værdi 31. december	172.800.000	157.000.000
Seneste offentlige ejendomsvurdering	62.000.000	62.000.000

EJENDOMMENES BELIGGENHED

Middelfartgade 6, 8 og 10

Vardegade 22 og 24

Ringkøbinggade 1, 3 og 5

Holstebrogade 7 og 9

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2018 i henhold til vurdering af 16. december 2018 af ejendomsmægler og valuar Erik Jacobsen, statsautoriseret ejendomsmægler, valuar MDE. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017 udgør kr. 62.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,05%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Et eksempel kan illustrere dette. En ejendom har et løbende afkast før renter (husleje fratrukket omkostninger) på 1 mio. kr. Hvis en investor kræver et afkast på 5% af sin investering, vil den pågældende betale 20 mio. kr. for ejendommen, idet 5% af 20 mio. kr. netop er 1 mio. kr. Hvis investoren i stedet kræver et afkast på 10% af sin investering, vil den pågældende kun betale 10 mio. kr. for ejendommen, idet 10% af 10 mio. kr. udgør 1 mio. kr. investering.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen fra 3,05% til 3,55% alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 24,3 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 6,37 til kr. 16,63

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

NOTER

	2018	2017
14 ANDRE TILGODEHAVENDER		
Forudbetalte omkostninger	286.351	146.052
Forsikringstilgodehavende	0	310.028
	286.351	456.080
15 LIKVIDE BEHOLDNINGER		
Kassebeholdning, kasserer	5.149	17.835
Nykredit Bank, Erhvervskonto	0	2.382.683
Nykredit Bank, Sikringskonto	0	57.422
Jyske Bank, Erhvervskonto	3.907.954	0
Jyske Bank, Deponeringskonto	174.625	0
Jyske Bank, Deponeringskonto	19.953	159.625
	4.107.681	2.617.565
16 EGENKAPITAL		
Andelskapital		
Overført 1. januar	3.819.500	3.819.500
Årets indbetalinger	0	0
Andelskapital 31. december	3.819.500	3.819.500
Reserve for dagsværdi, ejendomme		
Overført 1. januar	82.111.220	77.611.220
Årets henlæggelse	15.428.688	4.500.000
Reserve 31. december	97.539.908	82.111.220
Overført resultat		
Overført 1. januar	-3.097.526	-12.564
Betalte prioritetsafdrag	1.123.277	964.502
Amortisering af kurstab på obligationslån	-37.727	-23.851
Forslag til årets overførsel	-9.118.270	-4.025.613
Overført resultat 31. december	-11.130.246	-3.097.526

NOTER

	2018	2017
17 HENSATTE FORPLIGTELSER		
Udvendig vedligeholdelse § 18		
Saldo 1. januar	0	0
Årets hensættelse	87.699	88.044
Årets anvendelse	-163.906	-83.727
Overført til § 18 B	0	-4.317
Saldo 31. december	-76.207	0
Udvendig vedligeholdelse § 18 B		
Saldo 1. januar	-494.963	-549.754
Regulering primo	-2.479	-1.937
Saldo vedrørende solgte lejligheder	0	0
Årets henlæggelse	81.098	81.345
Årets anvendelse	-2.634	-28.934
Overført fra § 18	0	4.317
Saldo 31. december	-418.978	-494.963
Hensættelse til renoveringer		
Saldo 1. januar	12.500.000	8.000.000
Årets ændring hensættelser	10.000.000	4.500.000
Saldo 31. december	22.500.000	12.500.000
HENSÆTTELSER	22.500.000	12.500.000
18 REALKREDITLÅN		
BRF Rentetilpasningslån 0,6332% 1)	22.612.200	22.612.200
BRF Rentetilpasningslån 1,2006% 2)	22.612.200	22.612.200
BRF Rentetilpasningslån, 1,25% 3)	3.836.046	3.996.969
BRF Kontantlån, 1,2181% 4)	14.484.706	15.447.060
Amortisering	-572.392	-610.119
	62.972.760	64.058.310
Heraf kortfristede gældsforpligtelser	1.098.903	1.085.550
Langfristede gældsforpligtelser	61.873.857	62.972.760
Restgæld efter 5 år	57.305.473	58.563.589
Realkreditlån til kursværdi	65.348.926	66.487.930
1) Rentetilpasningslån F6, afdragsfrit indtil medio 2026. Rentetilpasses 1. april 2022. Restløbetid 27 år og 3 måneder.		
2) Rentetilpasningslån F9, afdragsfrit indtil medio 2026. Rentetilpasses 1. april 2025. Restløbetid 27 år og 3 måneder.		
3) Rentetilpasningslån F6 med afdrag rentetilpasses 1. oktober 2021. Restløbetid 20 år og 9 måneder.		
4) Kontantlån. Restløbetid 13 år og 9 måneder.		

NOTER

	2018	2017
19 LEVERANDØRER AF TJENESTEYDELSER		
Leverandører af tjenesteydelser under kr. 50.000	194.577	177.447
Willis Towers Watson I/S	307.819	0
Østergård Bygge & Indeklimateknik	62.938	0
Effektiv Bygge- & Skadeservice	216.122	0
Peter Jahn & Partnere A/S	350.000	0
	1.131.456	177.447
20 ANDEN GÆLD		
Skyldig A-skat, AM-bidrag og ATP	1.631	2.304
Feriepengeforpligtelse	4.507	6.300
Skyldige feriepenge	0	39
	6.138	8.643
21 HENSAT INDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE		
Saldo 1. januar	369.062	336.634
Årets henlæggelse	33.030	32.428
Afholdte omkostninger	0	0
	402.092	369.062

22 EVENTUALPOSTER M.V.

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter foreningsstiftelse 6. november 2003. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 20 lejligheder siden stiftelsen, og foreningen udlejer fortsat 10 lejligheder til ikke-medlemmer.

Øvrige poster

Foreningen er blevet stævnet for kr. 225.000 af en andelshaver, som mener ikke kunne bebo sin bolig. Herudover er der en anden andelshaver i samme situation som på balancedagen ikke har stævnet foreningen. Evt. beløb som foreningen måtte skulle godtgøre, samt de af foreningen afholdte udgifter til sanering og rådgivning i forbindelse med hermed forventer foreningen at kunne gøre krav mod entreprenør.

23 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut kursværdi kr. 65.348.926 er afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør kr. 172.800.000

Til sikkerhed for banklån er deponeret ejerpantebrev nom. kr. 14.500.000 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør kr. 172.800.000.

NOTER

24 NØGLETAL

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

Ejendommens areal udgør følgende:

	Antal	Fordelings-areal (kvm)
Andelsboliger	104	7.639
Boliglejemål	10	733
Erhvervslejemål	3	220
	117	8.592

Beregnete nøgletal for foreningen

	Kr.	Pr. kvm andel	Pr. kvm total
Offentlig ejendomsvurdering	62.000.000	8.116	7.216
Valuarvurdering	172.800.000	22.621	20.112
Anskaffelsessum (kostpris)	75.260.092	9.852	8.759
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	60.070.838	7.864	6.991
Foreslået andelsværdi	87.852.996	11.501	
Reserver uden for andelsværdi	22.500.000	2.945	

	Kvm
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm	706
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm	658
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm	632

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

Vedligeholdelsesomkostninger	13
Øvrige omkostninger	45
Finansielle poster, netto	20
Afdrag	21
	100

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter	88
---	-----------

LOVKRÆVEDE NØGLEOPLYSNINGER

	31.12.18		31.12.17	31.12.16
	Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1 Andelsboliger	104	7.619	7.619	7.619
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	10	665	665	665
B4 Erhvervslejemål	3	232	232	232
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager mv.)	0	0	0	0
B6 I alt	117	8.516	8.516	8.516

	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
Hvilket fordelingstal benyttes ved C1 opgørelse af andelsværdien		x		
Hvilket fordelingstal benyttes ved C2 opgørelse af boligafgiften		x		
Hvis andet, beskrives C3 fordenlingsnøglen her				IR
				År
D1 Foreningens stiftelsesår				2003
D2 Ejendommens opførelsesår:				1936
			Ja	Nej
E1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen				x
E2 Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.				

LOVKRÆVEDE NØGLEOPLYSNINGER

	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1 Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		x	
		Anvendt værdi pr 31.12.18 kr.	kr. pr. m ²
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		172.800.000 *)	20.291
		Anvendt værdi pr 31.12.18 kr.	kr. pr. m ²
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver		22.500.000	2.642
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi		13,02%	
		Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?			x
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?			x
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?			x
			kr. pr. m²
H1 Boligafgift	453.281	x12	/7.619
H2 Erhvervslejeindtægter	17.135	x12	/7.619
H3 Boliglejeindtægter	40.172	x12	/7.619
		2018	2017
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
J Årets resultat pr andels-m ² de sidste tre år		258,21	185,72
			kr. pr. m ²
K1 Andelsværdi			11.531
K2 Gæld - omsætningsaktiver			7.884
K3 Teknisk andelsværdi (afrundet)			19.415

LOVKRÆVEDE NØGLEOPLYSNINGER

	2018	2017	2016
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	49	51	52
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	35	81	55
M3 Vedligeholdelse i alt	83	132	107

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) 62%

	2018	2017	2016
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	147	127	271

BEREGNING AF ANDELSVÆRDI

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, handelsværdi.

Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		112.729.162
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld regnskabsmæssig værdi	62.972.760	
Prioritetsgæld, kursværdi	65.348.926	-2.376.166
		110.352.996
Reservation til fremtidig vedligeholdelse		-22.500.000
		87.852.996

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2018

Værdi pr. indskudt andelskrone (afrundet)	<u>87.852.996</u> 3.819.500	23,00
---	--------------------------------	-------

Bestyrelsen anbefaler at andelskronen på 23,00 vedtages.

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning, vedtaget på generalforsamlingen den 24. april 2018.		21,05
--	--	-------

DRIFTSBUDGET 2018 og 2019

	Faktisk 2018	Budget 2018 ej revideret	Budget 2019 ej revideret
Indtægter			
Boligafgifter, andelshavere	5.390.975	5.387.745	5.441.092
Lejeindtægter, excl. indvendig vedligeholdelse	449.041	450.000	450.000
Erhvervsleje	205.350	200.000	210.000
Andre indtægter	35.800	15.000	10.000
	6.081.166	6.052.745	6.111.092
Udgifter			
Renter:			
Prioritetsrenter			
Rentetilpasningslån F6 (22.612.200)	267.539	267.539	267.539
Rentetilpasningslån F9 (22.612.200)	395.849	395.849	395.849
Rentetilpasningslån (5.000.000)	70.936	70.936	68.023
Kontantlån (15.691.000)	266.751	266.752	249.658
Amortisering	37.727	37.727	38.175
Låneomkostninger	0	0	0
Bankomkostninger	9.339	12.000	12.000
	1.048.141	1.050.803	1.031.244
Driftsudgifter:			
Ejendomsskatter	328.661	328.661	328.661
Renovation m.v.	206.712	206.712	213.198
Vandafgifter	318.156	350.000	330.000
El og gas fællesarealer	124.667	120.000	150.000
Rottebekæmpelsesgebyr	1.634	1.634	1.634
Forsikringer	139.853	130.000	320.000
Vicevært, trapevask mv.	315.516	350.000	350.000
Snerydning	32.678	32.000	35.000
Abonnementer	82.942	150.000	150.000
Vedligeholdelser øvrige sager	524.718	0	400.000
Vedligeholdelser løbende	331.902	600.000	600.000
Vedligeholdelser renovering	294.775	1.200.000	700.000
	2.702.214	3.469.007	3.578.493
Administrationsudgifter:			
Administrationshonorar	127.578	130.000	130.000
Anden administration	10.819	5.000	5.000
Valuar	18.750	10.000	10.000
Advokat samt sagsomkostninger	28.450	10.000	10.000
Revision	40.000	40.000	40.750
Varmeregnskabshonorar	35.145	24.500	25.000
Tilstandsrapport, andelseftersyn mv	22.746	5.000	5.000
Bestyrelsesudgifter/generalforsamlinger	50.033	50.000	50.000
Kontingenter	14.205	15.000	15.000
Diverse udgifter	15.805	5.000	15.000
	363.531	294.500	305.750
Udgifter i alt	4.113.886	4.814.310	4.915.487
Resultat før ekstraordinære poster	1.967.280	1.238.435	1.195.605
Avance salg andelsboliger	0	0	0
Årets resultat	1.967.280	1.238.435	1.195.605
Afdrag på prioritetsgæld	-1.123.277	-1.123.277	-1.137.078
Ekstraordinært afdrag prioritetsgæld	0	0	0
ÅRETS BUDGETTEREDE RESULTAT	844.003	115.158	58.527
Boligafgift pr. m²	1/1-30/6	698,31	712,28
Boligafgift pr. m²	1/7-31/12	712,28	712,28

VÆRDI ANDELSBEVISER

Andelskronen udgør kr. **23,00**

Nr.	Adresse	Fordelings- tal	Nom. andelsbevis	Værdi andelsbevis
1	Holstebrogade 7, st th	78	39.000	897.000
2	Holstebrogade 7, 1 th	78	39.000	897.000
3	Holstebrogade 7, 2 th	78	39.000	897.000
4	Holstebrogade 7, 3 th	78	39.000	897.000
5	Holstebrogade 7, 4 th	78	39.000	897.000
6	Holstebrogade 7, 5 th	78	39.000	897.000
7	Holstebrogade 7, st tv	78	39.000	897.000
8	Holstebrogade 7, 1 tv	78	39.000	897.000
9	Holstebrogade 7, 2 tv	78	39.000	897.000
10	Holstebrogade 7, 3 tv	78	39.000	897.000
12	Holstebrogade 7, 5 tv	78	39.000	897.000
13	Holstebrogade 9, st th	78	39.000	897.000
14	Holstebrogade 9, 1 th	78	39.000	897.000
15	Holstebrogade 9, 2 th	78	39.000	897.000
16	Holstebrogade 9, 3 th	78	39.000	897.000
17	Holstebrogade 9, 4 th	78	39.000	897.000
18	Holstebrogade 9, 5 th	78	39.000	897.000
19	Holstebrogade 9 st. tv.	78	39.000	897.000
20	Holstebrogade 9, 1 tv	78	39.000	897.000
21	Holstebrogade 9, 2 tv	78	39.000	897.000
22	Holstebrogade 9, 3 tv	78	39.000	897.000
23	Holstebrogade 9, 4 tv	78	39.000	897.000
24	Holstebrogade 9, 5.tv	78	39.000	897.000
25	Middelfartgade 10, 1 th	80	40.000	920.000
27	Middelfartgade 10, 3 th	80	40.000	920.000
28	Middelfartgade 10, 4 th	80	40.000	920.000
29	Middelfartgade 10, 5 th	80	40.000	920.000
32	Middelfartgade 10, 2 tv	62	31.000	713.000
33	Middelfartgade 10, 3 tv	62	31.000	713.000
34	Middelfartgade 10, 4 tv	62	31.000	713.000
35	Middelfartgade 10, 5 tv	62	31.000	713.000
36	Middelfartgade 8, st th	48	24.000	552.000
37	Middelfartgade 8, 1 th	48	24.000	552.000
38	Middelfartgade 8, 2 th	96	48.000	1.104.000
39	Middelfartgade 8, 3 th	48	24.000	552.000
40	Middelfartgade 8, 4 th	48	24.000	552.000

VÆRDI ANDELSBEVISER

Andelskronen udgør kr. 23,00

Nr.	Adresse	Fordelings- tal	Nom. andelsbevis	Værdi andelsbevis
41	Middelfartgade 8, 5 th	48	24.000	552.000
42	Middelfartgade 8, st tv	76	38.000	874.000
43	Middelfartgade 8, 1 tv	48	24.000	552.000
45	Middelfartgade 8, 3 tv	48	24.000	552.000
46	Middelfartgade 8, 4 tv	48	24.000	552.000
47	Middelfartgade 8, 5 tv	48	24.000	552.000
48	Middelfartgade 6, st th	104	52.000	1.196.000
49	Middelfartgade 6, 1 th	95	47.500	1.092.500
50	Middelfartgade 6, 2 th	80	40.000	920.000
52	Middelfartgade 6, 4 th	80	40.000	920.000
53	Middelfartgade 6, 5 th	80	40.000	920.000
54	Middelfartgade 6, 1 tv	64	32.000	736.000
55	Middelfartgade 6, 2 tv	88	44.000	1.012.000
56	Middelfartgade 6, 3 tv + th	160	80.000	1.840.000
57	Middelfartgade 6, 4 tv	88	44.000	1.012.000
58	Middelfartgade 6, 5 tv	88	44.000	1.012.000
59	Vardegade 24, st th	78	39.000	897.000
60	Vardegade 24, 1 th	78	39.000	897.000
61	Vardegade 24, 2 th	78	39.000	897.000
62	Vardegade 24, 3 th	78	39.000	897.000
63	Vardegade 24, 4 th	78	39.000	897.000
64	Vardegade 24, 5 th	78	39.000	897.000
65	Vardegade 24, st tv	80	40.000	920.000
67	Vardegade 24, 2 tv	80	40.000	920.000
68	Vardegade 24, 3 tv	88	44.000	1.012.000
69	Vardegade 24, 4 tv	80	40.000	920.000
70	Vardegade 24, 5 tv	80	40.000	920.000
72	Vardegade 22, 1 th	79	39.500	908.500
73	Vardegade 22, 2 th	79	39.500	908.500
74	Vardegade 22, 3 th	79	39.500	908.500
75	Vardegade 22, 4 th	79	39.500	908.500
76	Vardegade 22, 5 th	79	39.500	908.500
77	Vardegade 22, st tv	78	39.000	897.000
79	Vardegade 22, 2 tv	78	39.000	897.000
80	Vardegade 22, 3 tv	78	39.000	897.000

VÆRDI ANDELSBEVISER

Andelskronen udgør kr. **23,00**

Nr.	Adresse	Fordelings- tal	Nom. andelsbevis	Værdi andelsbevis
81	Vardegade 22, 4 tv	78	39.000	897.000
82	Vardegade 22, 5 tv	78	39.000	897.000
83	Ringkøbinggade 1, st th	74	37.000	851.000
84	Ringkøbinggade 1, 1 th	78	39.000	897.000
85	Ringkøbinggade 1, 2 th	78	39.000	897.000
86	Ringkøbinggade 1, 3 th	78	39.000	897.000
87	Ringkøbinggade 1, 4 th	78	39.000	897.000
88	Ringkøbinggade 1, 5 th	78	39.000	897.000
89	Ringkøbinggade 1, st tv	78	39.000	897.000
90	Ringkøbinggade 1, 1 tv	74	37.000	851.000
92	Ringkøbinggade 1, 3 tv	74	37.000	851.000
93	Ringkøbinggade 1, 4 tv	74	37.000	851.000
94	Ringkøbinggade 1, 5 tv	74	37.000	851.000
95	Ringkøbinggade 3, st th	48	24.000	552.000
96	Ringkøbinggade 3, 1 th	48	24.000	552.000
97	Ringkøbinggade 3, 2 th	48	24.000	552.000
98	Ringkøbinggade 3, 3 th	48	24.000	552.000
99	Ringkøbinggade 3, 4 th	48	24.000	552.000
100	Ringkøbinggade 3, 5 th + tv	96	48.000	1.104.000
101	Ringkøbinggade 3, 1 tv	48	24.000	552.000
102	Ringkøbinggade 3, 2 tv	48	24.000	552.000
103	Ringkøbinggade 3, 3 tv	48	24.000	552.000
106	Ringkøbinggade 5, st th	85	42.500	977.500
108	Ringkøbinggade 5, 2 th	85	42.500	977.500
109	Ringkøbinggade 5, 3 th	85	42.500	977.500
110	Ringkøbinggade 5, 4 th	85	42.500	977.500
111	Ringkøbinggade 5, 5 th	85	42.500	977.500
112	Ringkøbinggade 5, st tv	57	28.500	655.500
113	Ringkøbinggade 5, 1 tv	57	28.500	655.500
114	Ringkøbinggade 5, 2 tv	57	28.500	655.500
115	Ringkøbinggade 5, 3 tv	57	28.500	655.500
116	Ringkøbinggade 5, 4 tv	57	28.500	655.500
117	Ringkøbinggade 5, 5 tv	57	28.500	655.500
		7.639	3.819.500	

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Cecilie Sørup-Høj

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-874609982633

IP: 212.27.xxx.xxx

2019-03-26 05:32:30Z

NEM ID 

Rikke Anker Steffensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-829752390186

IP: 80.62.xxx.xxx

2019-03-26 05:48:38Z

NEM ID 

Bo Frandsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-164484921700

IP: 87.49.xxx.xxx

2019-03-26 06:04:58Z

NEM ID 

Per Thygesen Christensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-923790837562

IP: 188.183.xxx.xxx

2019-03-26 09:43:40Z

NEM ID 

Lene Krogsgaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-929450921007

IP: 77.213.xxx.xxx

2019-03-27 16:56:19Z

NEM ID 

Ying Li Petersen

Administrator

Serienummer: CVR:25326296-RID:57468485

IP: 80.167.xxx.xxx

2019-03-28 10:37:48Z

NEM ID 

Annemette Sønderby

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-545299684279

IP: 62.199.xxx.xxx

2019-03-28 17:34:37Z

NEM ID 

Birgitte Kleven

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-985700189115

IP: 165.225.xxx.xxx

2019-03-30 17:18:28Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: STJW-1B2OT-KH4VY-75ITK-SVIEH-OGE51

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jacob Hjort

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:39463113-RID:1251101349483

IP: 87.54.xxx.xxx

2019-03-31 18:58:15Z

NEM ID 

Anders Scheel Frederiksen

Dirigent

Serienummer: CVR:29181918-RID:1133867441199

IP: 87.51.xxx.xxx

2019-04-15 11:46:38Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>