

A/B MIDDELFARTSGÅRDEN

CVR-nr. 27 46 13 36

ÅRSRAPPORT 2016



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: 52FEZ-881TY-FFJC2-MV35Q-8H3GP-IM712

INDHOLD

	Side
Bestyrelsesberetning	
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
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

Hanne Bartroff

Per Thygesen Christensen

Cecilie Sørup-Høj

Administrator

Datea A/S

Lyngby Hovedgade 4

2800 Kgs. Lyngby

Revisor

KRESTON CM

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

Adelgade 15

1304 København K

Pengeinstitut

Nykredit Bank

Erhverv, Servicecentret

Kalvebod Brygge 1-3

1780 København V

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2016 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 2016 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

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 24. marts 2017

Bestyrelse

Rikke Steffensen
Formand

Bo Frandsen

Annemette Sønderby

Hanne Bartroff

Per Thygesen Christensen

Cecilie Sørup-Høj

Administrator

Datea A/S

Årsrapportens godkendelse

Således forelagt og vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 2017.

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 2016, 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 2016 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 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 24. marts 2017

KRESTON CM

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

CVR-nr. 39 46 31 13

Jacob Hjort

Statsautoriseret revisor

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 reservede 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

Nøgletal

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	2016	2015
INDTÆGTER			
Boligafgift		5.206.279	5.070.651
Lejeindtægter	1	679.024	677.472
Øvrige indtægter	2	17.800	10.600
		5.903.103	5.758.723
OMKOSTNINGER			
Ejendomsskatter og forsikringer	3	-447.321	-495.700
Forbrugsafgifter	4	-664.900	-707.791
Renholdelse	5	-221.555	-500.086
Vedligeholdelse, løbende	6	-445.901	-512.044
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	-469.859	-28.314
Administrationsomkostninger	8	-263.400	-270.639
Øvrige foreningsomkostninger	9	-64.112	-90.142
Indvendig vedligeholdelse for lejere	21	-32.362	-32.855
		-2.609.410	-2.637.571
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		3.293.693	3.121.152
Finansielle indtægter	10	73	1.804
Finansielle omkostninger	11	-2.161.342	-2.269.494
FINANSIELLE POSTER, NETTO		-2.161.269	-2.267.690
RESULTAT FØR SKAT		1.132.424	853.462
Skat af årets resultat	12	0	0
ÅRETS RESULTAT		1.132.424	853.462
Forslag til resultatdisponering			
Overført til "Overført resultat m.v."			
Årets resultat		1.132.424	853.462
Overført til reserver for vedligeholdelse		-2.400.000	-2.000.000
Betalte prioritetsafdrag, incl ekstraordinær ydelse		-2.068.372	-897.897
Amortisering af kurstab på obligationslån		53.348	50.290
Tillægsværdi, salg andele		0	717.047
Overført restandel af årets resultat		-3.282.600	-1.277.098

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER

	Note	2016	2015
Grunde og bygninger		152.500.000	148.500.000
Dagsværdi iht. valuarvurdering af 8. januar 2017			
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2015			
udgør kr. 62.000.000			
Materielle anlægsaktiver	13	152.500.000	148.500.000
ANLÆGSAKTIVER		152.500.000	148.500.000
Varmeregnskab 2016/17		7.827	144.945
Tilgodehavende andelshavere		17.028	99.122
Andre tilgodehavender	14	382.932	128.106
Tilgodehavender		407.787	372.173
Likvide beholdninger	15	1.972.302	2.956.597
OMSÆTNINGSAKTIVER		2.380.089	3.328.770
AKTIVER		154.880.089	151.828.770

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER

	Note	2016	2015
Andelsindskud		3.819.500	3.819.500
Reserve for opskrivning af foreningens ejendomme		77.611.220	73.611.220
Overført resultat m.v.		-12.564	1.255.012
	16	81.418.156	78.685.732
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	17	8.000.000	5.600.000
ANDRE RESERVER		8.000.000	5.600.000
EGENKAPITAL		89.418.156	84.285.732
Realkreditlån	18	63.675.373	65.824.425
Huslejedeposita		108.424	106.203
Langfristede gældsforpligtelser		63.783.797	65.930.628
Kortfristet del af realkreditlån	18	866.373	891.252
Gæld til beboere		66.911	28.380
Forudbetalt husleje		64.256	63.791
Leverandører af tjenesteydelser	19	173.193	213.527
Anden gæld	20	9.614	9.914
Varmeregnskab 2015/16		161.155	101.274
Hensat til indvendig vedligeholdelse	21	336.634	304.272
Kortfristede gældsforpligtelser		1.678.136	1.612.410
GÆLDSFORPLIGTELSE		65.461.933	67.543.038
PASSIVER		154.880.089	151.828.770
Eventualforpligtelser	22		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	23		
Nøgletal	24		

PENGESTRØMSOPGØRELSE

	2016	2015
Driftsresultat	3.293.693	3.121.152
Pengestrømme fra driften før ændringer i driftskapital	3.293.693	3.121.152
Ændringer i driftskapital:		
Ændringer i tilgodehavender	-35.614	-79.568
Ændring i kortfristede gældsforpligtelser	90.605	-1.908.144
Ændring i huslejedepositum	2.221	1.197
Pengestrømme fra driften før finansielle poster	3.350.905	1.134.637
Finansielle indbetalinger	73	1.804
Finansielle udbetalinger	-2.107.994	-2.219.204
Pengestrømme fra ordinær drift	1.242.984	-1.082.763
Betalt selskabsskat	0	0
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET	1.242.984	-1.082.763
Køb af anlægsaktiver	0	-50.000
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET	0	-50.000
Afdrag på lån fra realkreditinstitutter	-913.350	-897.897
Ekstraordinært afdrag på lån realkreditinstitutter	-1.155.022	0
Optagelse realkreditlån	45.224.400	0
Indfrielse realkreditlån	-45.224.400	0
Låneomkostninger til amortisering	-158.907	0
Indskud, andelshavere, andelskapital	0	39.000
Tillægsværdi nye andele	0	717.047
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET	-2.227.279	-141.850
Ændringer i likvider	-984.295	-1.274.613
Likvider 1. januar	2.956.597	4.231.210
LIKVIDER 31. DECEMBER	1.972.302	2.956.597
Kassebeholdning	5.484	2.549
Indestående bank	306.552	1.508.149
Saldo kassekredit	1.660.266	1.445.899
	1.972.302	2.956.597

NOTER

	2016	2015
1 LEJEINDTÆGTER		
Lejeindtægter, beboelseslejemål	484.766	488.918
Lejeindtægter, erhvervslejemål	132.584	135.031
Lejerabat	0	-5.500
Lejeindtægt, kælder	61.674	59.023
	679.024	677.472
2 ANDRE INDTÆGTER		
Ventelistegebyrer	17.800	10.200
Andre indtægter	0	400
	17.800	10.600
3 EJENDOMSKATTER OG FORSIKRINGER		
Ejendomsskatter	331.765	311.226
Ejendomsforsikringer m.v.	115.556	184.474
	447.321	495.700
4 FORBRUGSAFGIFTER		
Renovation	238.862	252.841
Vandafgifter	329.105	304.560
Elektricitet	95.562	149.140
Rottebekæmpelsesgebyr	1.371	1.250
	664.900	707.791
5 RENHOLDELSE		
Lønninger og feriepenge	61.040	61.358
Viceværtfirma	222.733	343.656
Trappevask tidligere år	-146.602	0
Vinduespolering	4.290	4.280
Snerydning	30.922	30.080
Rengøringsmidler	24.647	40.525
Container	23.575	15.936
Fjernelse grafitti	0	2.607
Diverse	950	1.644
	221.555	500.086

NOTER

	2016	2015
6 VEDLIGEHOLDELSE, LØBENDE		
Abonnement, elevator	70.548	76.162
Abonnement, vaskerimaskiner	37.542	26.551
Tilsyn, udkald mv.	54.070	14.583
Leasing vaskerimaskiner	31.462	34.791
Kloak	0	47.220
Vinduer og døre	41.498	35.277
Varmeanlæg	17.277	17.336
VVS	10.363	8.283
Tag	0	9.969
Affaldsskakter, vandskade m.v.	39.601	23.843
Elevatorer	77.171	108.983
Vaskerianlæg	13.085	40.224
Elinstallationer	0	9.714
Fællearealer/gård m.m.	30.650	31.389
Porte og altaner	6.455	0
Tagrender og nedløb	0	27.125
Ventilationsanlæg	1.872	0
Skadedyr	14.307	594
	445.901	512.044
7 VEDLIGEHOLDELSE, GENOPRETNING OG RENOVERING		
Vaskerianlæg	86.338	0
El installationer	152.271	0
Understrygning af tag	231.250	0
Renovering af tagryg	0	28.314
	469.859	28.314

NOTER

	2016	2015
8 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER		
Administrationshonorar	123.208	122.358
Anden administration	2.965	-273
Revisionshonorar	47.750	46.875
Advokathonorar samt sagsomkostninger	12.500	6.875
Varmeregnskabshonorar	23.813	14.617
EDB udgifter	5.679	9.031
Kontingenter	13.400	13.793
Tab på lejere og korrektion tidligere års tilgodehavender	27.555	48.117
Diverse	6.530	9.246
	263.400	270.639
9 ØVRIGE FORENINGSOMKOSTNINGER		
Bestyrelsesudgifter	6.918	9.577
Bestyrelseshonorar	29.600	33.300
Generalforsamlinger	2.594	2.540
Ingeniør- og arkitekthonorar	0	23.475
Energimærkning	15.000	0
Mælger i forbindelse med udlejning	0	12.500
Valuarhonorar	10.000	8.750
	64.112	90.142
10 FINANSIELLE INDTÆGTER		
Bankrenter	73	1.804
	73	1.804
11 FINANSIELLE OMKOSTNINGER		
Prioritetsgæld	2.099.445	2.209.177
Amortisering, prioritetsgæld	53.348	50.290
Bankomkostninger og gebyrer	8.549	10.027
	2.161.342	2.269.494

NOTER

	2016	2015
12 SKAT AF ÅRETS RESULTAT		
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering, udskudt skat	0	0
	0	0
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
Kostpris 31. december	74.888.780	74.888.780
Saldo 1. januar	73.611.220	70.161.220
Årets opskrivning	4.000.000	3.450.000
Værdiregulering 31. december	77.611.220	73.611.220
Regnskabsmæssig værdi 31. december	152.500.000	148.500.000
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 2016 i henhold til vurdering af 23. december 2016 af ejendomsmægler og valuar Erik Jacobsen, statsautoriseret ejendomsmægler, valuar MDE. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2015 udgør kr. 62.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,59%. 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 3,59% til 4,09% alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 18,6 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 4,68 til kr. 15,93.

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

NOTER

	2016	2015
14 ANDRE TILGODEHAVENDER		
Forudbetalte omkostninger	126.596	103.063
Tilgodehavende administrator	14.549	0
Forsikringstilgodehavende	241.787	25.043
	382.932	128.106
15 LIKVIDE BEHOLDNINGER		
Kassebeholdning, kasserer	5.484	2.549
Nykredit Bank	1.660.266	1.445.899
Danske Bank	306.552	742.675
Alm. Brand Bank	0	765.474
	1.972.302	2.956.597
16 EGENKAPITAL		
Andelskapital		
Overført 1. januar	3.819.500	3.780.500
Årets indbetalinger	0	39.000
Andelskapital 31. december	3.819.500	3.819.500
Reserve for dagsværdi, ejendomme		
Overført 1. januar	73.611.220	70.161.220
Årets henlæggelse	4.000.000	3.450.000
Reserve 31. december	77.611.220	73.611.220
Overført resultat		
Overført 1. januar	1.255.012	1.684.503
Betalte prioritetsafdrag	2.068.372	897.897
Amortisering af kurstab på obligationslån	-53.348	-50.290
Forslag til årets overførsel	-3.282.600	-1.277.098
Overført resultat 31. december	-12.564	1.255.012

NOTER

	2016	2015
17 HENSATTE FORPLIGTELSER		
Udvendig vedligeholdelse § 18		
Saldo 1. januar	0	0
Årets hensættelse	87.768	86.814
Årets anvendelse	-84.727	-49.307
Overført til § 18 B	-3.041	-37.507
Saldo 31. december	0	0
Udvendig vedligeholdelse § 18 B		
Saldo 1. januar	-613.564	-813.242
Regulering primo	-14.760	0
Saldo vedrørende solgte lejligheder	0	78.119
Årets henlæggelse	80.136	80.136
Årets anvendelse	-4.607	3.916
Overført fra § 18	3.041	37.507
Saldo 31. december	-549.754	-613.564
Hensættelse til renoveringer		
Saldo 1. januar	5.600.000	3.600.000
Årets ændring hensættelser	2.400.000	2.000.000
Saldo 31. december	8.000.000	5.600.000
HENSÆTTELSER	8.000.000	5.600.000
18 REALKREDITLÅN		
BRF Rentetilpasningslån, 2,6112%	0	45.224.400
BRF Rentetilpasningslån 0,6332% 1)	22.612.200	0
BRF Rentetilpasningslån 1,2006% 2)	22.612.200	0
BRF kontantlån, 2,98% 3)	12.246.603	13.994.508
BRF kontantlån, 2.40% 4)	3.602.649	3.766.165
BRF Rentetilpasningslån, 1,25% 5)	4.155.894	4.312.845
Amortisering	-687.800	-582.241
	64.541.746	66.715.677
Heraf kortfristede gældsforpligtelser	866.373	891.252
Langfristede gældsforpligtelser	63.675.373	65.824.425
Restgæld efter 5 år	59.972.957	53.613.014
Realkreditlån til kursværdi	66.490.172	68.626.840
1) Rentetilpasningslån F6, afdragsfrit indtil medio 2026. Rentetilpasses 1. april 2022. Restløbetid 29 år og 3 måneder.		
2) Rentetilpasningslån F9, afdragsfrit indtil medio 2026. Rentetilpasses 1. april 2025. Restløbetid 29 år og 3 måneder.		
3) Kontantlån med restløbetid på 16 år og 6 måneder		
4) Kontantlån med restløbetid 17 år og 9 måneder.		
5) Rentetilpasningslån F6 med afdrag rentetilpasses 1. oktober 2021. Restløbetid 22 år og 9 måneder.		

NOTER

	2016	2015
19 LEVERANDØRER AF TJENESTEYDELSER		
Willis	0	89.540
Leverandører af tjenesteydelser under kr. 50.000	173.193	123.987
	173.193	213.527
20 ANDEN GÆLD		
Skyldig A-skat, AM-bidrag og ATP	2.366	2.366
Feriepengeforpligtelse	7.200	7.500
Skyldige feriepenge	48	48
	9.614	9.914
21 HENSAT INDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE		
Saldo 1. januar	304.272	335.415
Tilbageført solgte lejligheder	0	-53.858
Årets henlæggelse	32.362	32.855
Afholdte omkostninger	0	-10.140
	336.634	304.272

22 EVENTUALPOSTER M.V.

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Operationel leasing

Foreningen har indgået operationelle leje- og leasingaftaler vedrørende 2 vaskemaskiner, 2 tørretumblere og sæbedoseringsanlæg for følgende beløb:

Restløbetid i 8 mdr. med en gennemsnitlig månedsydelse på kr. 2.840, i alt kr. 22.720 som betales i 2017.

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.

23 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut kr. 66.490.172 er afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør kr. 152.500.000.

Til sikkerhed for banklån er deponeret ejerpantebrev nom. kr. 14.500.000 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør kr. 152.500.000.

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 arealbaserede 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	152.500.000	19.963	17.749
Anskaffelsessum (kostpris)	74.888.780	9.803	8.716
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	63.081.844	8.258	7.342
Foreslået andelsværdi	79.469.730	10.403	
Reserver uden for andelsværdi	8.000.000	1.047	

	Kvm
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm	682
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm	661
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm	603

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

Vedligeholdelsesomkostninger	13
Øvrige omkostninger	25
Finansielle poster, netto	32
Afdrag	30
	100

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

LOVKRÆVEDE NØGLEOPLYSNINGER

	31.12.16	31.12.15	31.12.14	
	Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1 Andelsboliger	104	7.619	7.619	7.541
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	10	665	665	743
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 fordelingstallet 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 31.12.16 kr.	kr. pr. m ²
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		152.500.000 *)	17.907
		Anvendt værdi pr 31.12.16 kr.	kr. pr. m ²
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver		8.000.000	939
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi		5,25%	
		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	444.438	x12	/7.619 700
H2 Erhvervslejeindtægter	16.198	x12	/7.619 26
H3 Boliglejeindtægter	40.397	x12	/7.619 64
		2016	2015
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
J Årets resultat pr andels-m ² de sidste tre år		148,63	112,02 98,75
			kr. pr. m ²
K1 Andelsværdi			10.430
K2 Gæld - omsætningsaktiver			8.280
K3 Teknisk andelsværdi (afrundet)			18.710

LOVKRÆVEDE NØGLEOPLYSNINGER

	2016	2015	2014
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	52	60	49
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	55	3	54
M3 Vedligeholdelse i alt	108	63	103

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) 57%

	2016	2015	2014
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	271	118	104

BEREGNING AF ANDELSVÆRDI

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

Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		89.418.156
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld regnskabsmæssig værdi	64.541.746	
Prioritetsgæld, kursværdi	66.490.172	-1.948.426
		87.469.730
Reservation til fremtidig vedligeholdelse		-8.000.000
		79.469.730

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2016

Værdi pr. indskudt andelskrone (afrundet)	$\frac{79.469.730}{3.819.500}$	20,81
---	--------------------------------	-------

Bestyrelsen anbefaler at andelskronen på 20,81 vedtages.

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning, vedtaget på generalforsamlingen den 11. april 2016.		20,10
--	--	-------

DRIFTSBUDGET 2016 og 2017

	Faktisk 2016	Budget 2016 ej revideret	Budget 2017 ej revideret
Indtægter			
Boligafgifter, andelshavere	5.206.279	5.206.270	5.333.252
Lejeindtægter, excl. indvendig vedligeholdelse	452.404	456.000	450.000
Erhvervsleje	194.258	190.000	200.000
Andre indtægter	17.800	5.000	10.000
Renteindtægter	73	0	0
	5.870.814	5.857.270	5.993.252
Udgifter			
Renter:			
Prioritetsrenter			
Stående lån (45.224.400)	1.434.138	1.438.661	0
Rentetilpasningslån F6 (22.612.200)	0	0	268.993
Rentetilpasningslån F9 (22.612.200)	0	0	398.000
Fastforrentet lån (4.000.000)	114.845	120.342	104.362
Fastforrentet lån (15.469.000)	467.367	489.014	424.973
Rentetilpasningslån (5.000.000)	83.095	89.417	73.813
Amortisering	53.348	48.419	44.078
Bankomkostninger	8.549	12.000	12.000
	2.161.342	2.197.853	1.326.219
Driftsudgifter:			
Ejendomsskatter	331.765	331.765	329.678
Renovation m.v.	238.862	238.861	215.974
Vandafgifter	329.105	300.000	350.000
El og gas fællesarealer	95.562	150.000	140.000
Rottebekæmpelsesgebyr	1.371	1.371	1.371
Forsikringer	115.556	103.063	120.000
Vicevært, trappevask mv.	190.633	475.000	370.000
Snerydning	30.922	30.000	32.000
Abonnementer og leasing	139.552	140.000	150.000
Vedligeholdelser løbende	306.349	375.000	600.000
Vedligeholdelser renovering	469.859	775.000	1.200.000
	2.249.536	2.920.060	3.509.023
Administrationsudgifter:			
Administrationshonorar	123.208	130.000	130.000
Anden administration	2.965	18.000	5.000
Valuar	10.000	10.000	10.000
Advokat samt sagsomkostninger	12.500	10.000	10.000
Revision	47.750	46.875	48.750
Varmeregnskabshonorar	23.813	24.500	24.500
Tilstandsrapport, andelseftersyn mv	15.000	0	0
Bestyrelsesudgifter/generalforsamlinger	39.112	50.000	50.000
Kontingenter	13.400	15.000	15.000
Diverse udgifter	39.764	5.000	5.000
	327.512	309.375	298.250
Udgifter i alt	4.738.390	5.427.288	5.133.492
Resultat før ekstraordinære poster	1.132.424	429.982	859.760
Avance salg andelsboliger	0	0	0
Årets resultat	1.132.424	429.982	859.760
Afdrag på prioritetsgæld	-913.350	-891.252	-910.451
Ekstraordinært afdrag prioritetsgæld	-1.155.022	0	0
ÅRETS BUDGETTEREDE RESULTAT	-935.948	-461.270	-50.691
Boligafgift pr. m²	1/1-30/6	665,06	698,31
Boligafgift pr. m²	1/7-31/12	698,31	698,31

VÆRDI ANDELSBEVISER

Andelskronen udgør kr. **20,81**

Nr.	Adresse	Fordelings- tal	Nom. andelsbevis	Værdi andelsbevis
1	Holstebrogade 7, st th	78	39.000	811.590
2	Holstebrogade 7, 1 th	78	39.000	811.590
3	Holstebrogade 7, 2 th	78	39.000	811.590
4	Holstebrogade 7, 3 th	78	39.000	811.590
5	Holstebrogade 7, 4 th	78	39.000	811.590
6	Holstebrogade 7, 5 th	78	39.000	811.590
7	Holstebrogade 7, st tv	78	39.000	811.590
8	Holstebrogade 7, 1 tv	78	39.000	811.590
9	Holstebrogade 7, 2 tv	78	39.000	811.590
10	Holstebrogade 7, 3 tv	78	39.000	811.590
12	Holstebrogade 7, 5 tv	78	39.000	811.590
13	Holstebrogade 9, st th	78	39.000	811.590
14	Holstebrogade 9, 1 th	78	39.000	811.590
15	Holstebrogade 9, 2 th	78	39.000	811.590
16	Holstebrogade 9, 3 th	78	39.000	811.590
17	Holstebrogade 9, 4 th	78	39.000	811.590
18	Holstebrogade 9, 5 th	78	39.000	811.590
19	Holstebrogade 9 st. tv.	78	39.000	811.590
20	Holstebrogade 9, 1 tv	78	39.000	811.590
21	Holstebrogade 9, 2 tv	78	39.000	811.590
22	Holstebrogade 9, 3 tv	78	39.000	811.590
23	Holstebrogade 9, 4 tv	78	39.000	811.590
24	Holstebrogade 9, 5.tv	78	39.000	811.590
25	Middelfartsgade 10, 1 th	80	40.000	832.400
27	Middelfartsgade 10, 3 th	80	40.000	832.400
28	Middelfartsgade 10, 4 th	80	40.000	832.400
29	Middelfartsgade 10, 5 th	80	40.000	832.400
32	Middelfartsgade 10, 2 tv	62	31.000	645.110
33	Middelfartsgade 10, 3 tv	62	31.000	645.110
34	Middelfartsgade 10, 4 tv	62	31.000	645.110
35	Middelfartsgade 10, 5 tv	62	31.000	645.110
36	Middelfartsgade 8, st th	48	24.000	499.440
37	Middelfartsgade 8, 1 th	48	24.000	499.440
38	Middelfartsgade 8, 2 th	96	48.000	998.880
39	Middelfartsgade 8, 3 th	48	24.000	499.440
40	Middelfartsgade 8, 4 th	48	24.000	499.440

VÆRDI ANDELSBEVISER

Andelskronen udgør kr. 20,81

Nr.	Adresse	Fordelings- tal	Nom. andelsbevis	Værdi andelsbevis
41	Middelfartsgade 8, 5 th	48	24.000	499.440
42	Middelfartsgade 8, st tv	76	38.000	790.780
43	Middelfartsgade 8, 1 tv	48	24.000	499.440
45	Middelfartsgade 8, 3 tv	48	24.000	499.440
46	Middelfartsgade 8, 4 tv	48	24.000	499.440
47	Middelfartsgade 8, 5 tv	48	24.000	499.440
48	Middelfartsgade 6, st th	104	52.000	1.082.120
49	Middelfartsgade 6, 1 th	95	47.500	988.475
50	Middelfartsgade 6, 2 th	80	40.000	832.400
52	Middelfartsgade 6, 4 th	80	40.000	832.400
53	Middelfartsgade 6, 5 th	80	40.000	832.400
54	Middelfartsgade 6, 1 tv	64	32.000	665.920
55	Middelfartsgade 6, 2 tv	88	44.000	915.640
56	Middelfartsgade 6, 3 tv + th	160	80.000	1.664.800
57	Middelfartsgade 6, 4 tv	88	44.000	915.640
58	Middelfartsgade 6, 5 tv	88	44.000	915.640
59	Vardegade 24, st th	78	39.000	811.590
60	Vardegade 24, 1 th	78	39.000	811.590
61	Vardegade 24, 2 th	78	39.000	811.590
62	Vardegade 24, 3 th	78	39.000	811.590
63	Vardegade 24, 4 th	78	39.000	811.590
64	Vardegade 24, 5 th	78	39.000	811.590
65	Vardegade 24, st tv	80	40.000	832.400
67	Vardegade 24, 2 tv	80	40.000	832.400
68	Vardegade 24, 3 tv	88	44.000	915.640
69	Vardegade 24, 4 tv	80	40.000	832.400
70	Vardegade 24, 5 tv	80	40.000	832.400
72	Vardegade 22, 1 th	79	39.500	821.995
73	Vardegade 22, 2 th	79	39.500	821.995
74	Vardegade 22, 3 th	79	39.500	821.995
75	Vardegade 22, 4 th	79	39.500	821.995
76	Vardegade 22, 5 th	79	39.500	821.995
77	Vardegade 22, st tv	78	39.000	811.590
79	Vardegade 22, 2 tv	78	39.000	811.590
80	Vardegade 22, 3 tv	78	39.000	811.590

VÆRDI ANDELSBEVISER

Andelskronen udgør kr. **20,81**

Nr.	Adresse	Fordelings- tal	Nom. andelsbevis	Værdi andelsbevis
81	Vardegade 22, 4 tv	78	39.000	811.590
82	Vardegade 22, 5 tv	78	39.000	811.590
83	Ringkøbinggade 1, st th	74	37.000	769.970
84	Ringkøbinggade 1, 1 th	78	39.000	811.590
85	Ringkøbinggade 1, 2 th	78	39.000	811.590
86	Ringkøbinggade 1, 3 th	78	39.000	811.590
87	Ringkøbinggade 1, 4 th	78	39.000	811.590
88	Ringkøbinggade 1, 5 th	78	39.000	811.590
89	Ringkøbinggade 1, st tv	78	39.000	811.590
90	Ringkøbinggade 1, 1 tv	74	37.000	769.970
92	Ringkøbinggade 1, 3 tv	74	37.000	769.970
93	Ringkøbinggade 1, 4 tv	74	37.000	769.970
94	Ringkøbinggade 1, 5 tv	74	37.000	769.970
95	Ringkøbinggade 3, st th	48	24.000	499.440
96	Ringkøbinggade 3, 1 th	48	24.000	499.440
97	Ringkøbinggade 3, 2 th	48	24.000	499.440
98	Ringkøbinggade 3, 3 th	48	24.000	499.440
99	Ringkøbinggade 3, 4 th	48	24.000	499.440
100	Ringkøbinggade 3, 5 th + tv	96	48.000	998.880
101	Ringkøbinggade 3, 1 tv	48	24.000	499.440
102	Ringkøbinggade 3, 2 tv	48	24.000	499.440
103	Ringkøbinggade 3, 3 tv	48	24.000	499.440
106	Ringkøbinggade 5, st th	85	42.500	884.425
108	Ringkøbinggade 5, 2 th	85	42.500	884.425
109	Ringkøbinggade 5, 3 th	85	42.500	884.425
110	Ringkøbinggade 5, 4 th	85	42.500	884.425
111	Ringkøbinggade 5, 5 th	85	42.500	884.425
112	Ringkøbinggade 5, st tv	57	28.500	593.085
113	Ringkøbinggade 5, 1 tv	57	28.500	593.085
114	Ringkøbinggade 5, 2 tv	57	28.500	593.085
115	Ringkøbinggade 5, 3 tv	57	28.500	593.085
116	Ringkøbinggade 5, 4 tv	57	28.500	593.085
117	Ringkøbinggade 5, 5 tv	57	28.500	593.085
		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.”

Per Thygesen Christensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-923790837562

IP: 188.183.61.207

2017-04-27 13:38:11Z

NEM ID 

Rikke Anker Steffensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-829752390186

IP: 80.63.2.30

2017-04-27 17:56:23Z

NEM ID 

Cecilie Sørup-Høj

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-874609982633

IP: 83.94.38.205

2017-04-29 07:30:53Z

NEM ID 

Hanne Elisabeth Bartroff

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-792391331556

IP: 188.183.146.32

2017-04-30 21:12:40Z

NEM ID 

Bo Frandsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-164484921700

IP: 80.62.116.16

2017-05-01 06:08:41Z

NEM ID 

Annemette Sønderby

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-545299684279

IP: 62.199.171.109

2017-05-03 03:55:45Z

NEM ID 

Lonny Petersen

Administrator

Serienummer: CVR:25326296-RID:16435028

IP: 80.167.239.61

2017-05-04 13:26:25Z

NEM ID 

Jacob Hjort

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:39463113-RID:1251101349483

IP: 176.22.151.174

2017-05-04 14:43:38Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 52FEZ-881TY-FFIC2-MV35Q-8H3GP-IM71Z

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>

PENNEO

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

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

Anders Frederiksen

Dirigent

Serienummer: CVR:29181918-RID:1133867441199

IP: 87.51.6.196

2017-05-04 18:23:01Z

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>