

A/B MIDDELFARTSGÅRDEN

CVR-nr. 27 46 13 36

ÅRSRAPPORT 2017



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: 2NIL1-BXZXC-46PJ4-00Q03-8N6WM-HKA7C

INDHOLD

	Side
Bestyrelsesberetning	
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
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

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

Nykredit Bank

Erhverv, Servicecentret

Kalvebod Brygge 1-3

1780 København V

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2017 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 2017 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

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 12. marts 2018

Bestyrelse

Rikke Steffensen
Formand

Bo Frandsen

Annemette Sønderby

Hanne Bartroff

Per Thygesen Christensen

Cecilie Sørup-Høj

Lene Krogsgaard

Administrator

Newsec Datea A/S

Årsrapportens godkendelse

Således forelagt og vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 24.04.2018.

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 2017, 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 2017 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 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 aflægges 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 12. marts 2018

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 nominal 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

Nøgleoplysninger

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	2017	2016
INDTÆGTER			
Boligafgift		5.328.607	5.206.279
Lejeindtægter	1	684.853	679.024
Øvrige indtægter	2	22.000	17.800
		6.035.460	5.903.103
OMKOSTNINGER			
Ejendomsskatter og forsikringer	3	-456.278	-447.321
Forbrugsafgifter	4	-630.330	-664.900
Renholdelse	5	-356.151	-221.555
Vedligeholdelse, løbende	6	-433.495	-445.901
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	-691.129	-469.859
Administrationsomkostninger	8	-219.776	-263.400
Øvrige foreningsomkostninger	9	-50.110	-64.112
Indvendig vedligeholdelse for lejere	21	-32.428	-32.362
		-2.869.697	-2.609.410
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		3.165.763	3.293.693
Finansielle indtægter	10	0	73
Finansielle omkostninger	11	-1.750.725	-2.161.342
FINANSIELLE POSTER, NETTO		-1.750.725	-2.161.269
RESULTAT FØR SKAT		1.415.038	1.132.424
Skat af årets resultat	12	0	0
ÅRETS RESULTAT		1.415.038	1.132.424
Forslag til resultatdisponering			
Overført til "Overført resultat m.v."			
Årets resultat		1.415.038	1.132.424
Overført til reserver for vedligeholdelse		-4.500.000	-2.400.000
Betalte prioritetsafdrag, incl ekstraordinær ydelse		-964.502	-2.068.372
Amortisering af kurstab på obligationslån		23.851	53.348
Overført restandel af årets resultat		-4.025.613	-3.282.600

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER

	Note	2017	2016
Grunde og bygninger		157.000.000	152.500.000
Dagsværdi iht. valuarvurdering af 20. december 2017			
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016			
udgør kr. 62.000.000			
Materielle anlægsaktiver	13	157.000.000	152.500.000
ANLÆGSAKTIVER		157.000.000	152.500.000
Varmeregnskab 2017/18		148.617	7.827
Tilgodehavende andelshavere		92.123	17.028
Andre tilgodehavender	14	456.080	382.932
Tilgodehavender		696.820	407.787
Likvide beholdninger	15	2.617.565	1.972.302
OMSÆTNINGSAKTIVER		3.314.385	2.380.089
AKTIVER		160.314.385	154.880.089

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER

	Note	2017	2016
Andelsindskud		3.819.500	3.819.500
Reserve for opskrivning af foreningens ejendomme		82.111.220	77.611.220
Overført resultat m.v.		-3.097.526	-12.564
	16	82.833.194	81.418.156
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	17	12.500.000	8.000.000
ANDRE RESERVER		12.500.000	8.000.000
EGENKAPITAL		95.333.194	89.418.156
Realkreditlån	18	62.972.760	63.675.373
Huslejedeposita		108.708	108.424
Langfristede gældsforpligtelser		63.081.468	63.783.797
Kortfristet del af realkreditlån	18	1.085.550	866.373
Gæld til beboere		76.236	66.911
Forudbetalt husleje		64.293	64.256
Leverandører af tjenesteydelser	19	177.447	173.193
Anden gæld	20	8.643	9.614
Varmeregnskab 2016/17		118.492	161.155
Hensat til indvendig vedligeholdelse	21	369.062	336.634
Kortfristede gældsforpligtelser		1.899.723	1.678.136
GÆLDSFORPLIGTELSE		64.981.191	65.461.933
PASSIVER		160.314.385	154.880.089
Eventualforpligtelser	22		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	23		
Nøgletal	24		

PENGESTRØMSOPGØRELSE

	2017	2016
Driftsresultat	3.165.763	3.293.693
Pengestrømme fra driften før ændringer i driftskapital	3.165.763	3.293.693
Ændringer i driftskapital:		
Ændringer i tilgodehavender	-289.033	-35.614
Ændring i kortfristede gældsforpligtelser	2.410	90.605
Ændring i huslejedepositum	284	2.221
Pengestrømme fra driften før finansielle poster	2.879.424	3.350.905
Finansielle indbetalinger	0	73
Finansielle udbetalinger	-1.726.874	-2.107.994
Pengestrømme fra ordinær drift	1.152.550	1.242.984
Køb af anlægsaktiver	0	0
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET	0	0
Afdrag på lån fra realkreditinstitutter	-964.502	-913.350
Ekstraordinært afdrag på lån realkreditinstitutter	0	-1.155.022
Optagelse realkreditlån	15.691.000	45.224.400
Indfrielse realkreditlån	-15.287.650	-45.224.400
Låneomkostninger overført til amortisering	-39.036	-158.907
Amortisering indfriet gæld	92.901	0
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET	-507.287	-2.227.279
Ændringer i likvider	645.263	-984.295
Likvider 1. januar	1.972.302	2.956.597
LIKVIDER 31. DECEMBER	2.617.565	1.972.302
Kassebeholdning	17.835	5.484
Indestående bank	217.047	306.552
Saldo kassekredit	2.382.683	1.660.266
	2.617.565	1.972.302

NOTER

	2017	2016
1 LEJEINDTÆGTER		
Lejeindtægter, beboelseslejemål	483.659	484.766
Lejeindtægter, erhvervslejemål	135.857	132.584
Lejeindtægt, kælder	65.337	61.674
	684.853	679.024
2 ANDRE INDTÆGTER		
Ventelistegebyrer	22.000	17.800
	22.000	17.800
3 EJENDOMSKATTER OG FORSIKRINGER		
Ejendomsskatter	329.678	331.765
Ejendomsforsikringer m.v.	126.600	115.556
	456.278	447.321
4 FORBRUGSAFGIFTER		
Renovation	215.975	238.862
Vandafgifter	306.360	329.105
El og gas	106.624	95.562
Rottebekæmpelsesgebyr	1.371	1.371
	630.330	664.900
5 RENHOLDELSE		
Lønninger og feriepenge	60.281	61.040
Viceværtfirma	229.415	222.733
Trappevask tidligere år	0	-146.602
Vinduespolering	4.290	4.290
Snerydning	31.788	30.922
Rengøringsmidler	25.747	24.647
Container	4.630	23.575
Diverse	0	950
	356.151	221.555

NOTER

	2017	2016
6 VEDLIGEHOLDELSE, LØBENDE		
Abonnement, elevator	72.416	70.548
Abonnement, vaskerimaskiner	26.651	37.542
Tilsyn, udkald mv.	85.138	54.070
Leasing vaskerimaskiner, indfrielse	35.724	31.462
Vinduer og døre	47.035	41.498
Varmeanlæg	25.725	17.277
VVS	13.303	10.363
Tag	32.705	0
Affaldsskakter, vandskade m.v.	44.806	39.601
Elevatorer	0	77.171
Vaskerianlæg	13.460	13.085
Elinstallationer	22.589	0
Fællearealer/gård m.m.	5.242	30.650
Porte og altaner	1.500	6.455
Tagrender og nedløb	2.321	0
Hårde hvidevarer	4.880	1.872
Skadedyr	0	14.307
	433.495	445.901
7 VEDLIGEHOLDELSE, GENOPRETNING OG RENOVERING		
Vaskerianlæg	33.152	86.338
El installationer	0	152.271
Understrygning af tag	0	231.250
Vinduer, døre og nøgler	212.775	0
Elevator, modernisering	445.202	0
	691.129	469.859

NOTER

	2017	2016
8 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER		
Administrationshonorar	125.393	123.208
Anden administration	-277	2.965
Revisionshonorar	48.750	47.750
Revisionshonorar, regulering tidligere år	1.875	0
Advokathonorar samt sagsomkostninger	0	12.500
Varmeregnskabshonorar	18.156	23.813
IT	5.641	5.679
Kontingenter	14.067	13.400
Tab på lejere og korrektion tidligere års tilgodehavender	1.893	27.555
Diverse	4.278	6.530
	219.776	263.400
9 ØVRIGE FORENINGSOMKOSTNINGER		
Bestyrelsesudgifter	2.054	6.918
Bestyrelseshonorar	26.250	29.600
Generalforsamlinger	9.576	2.594
Diverse honorarer	3.480	0
Energimærkning	0	15.000
Valuarhonorar	8.750	10.000
	50.110	64.112
10 FINANSIELLE INDTÆGTER		
Bankrenter	0	73
	0	73
11 FINANSIELLE OMKOSTNINGER		
Prioritetsgæld	1.211.067	2.099.445
Amortisering, prioritetsgæld	23.851	53.348
Låneomkostninger og kursregulering, ved indfrielse	501.036	0
Bankomkostninger og gebyrer	14.771	8.549
	1.750.725	2.161.342

NOTER

	2017	2016
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	77.611.220	73.611.220
Årets opskrivning	4.500.000	4.000.000
Værdiregulering 31. december	82.111.220	77.611.220
Regnskabsmæssig værdi 31. december	157.000.000	152.500.000
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 2017 i henhold til vurdering af 20. december 2017 af ejendomsmægler og valuar Erik Jacobsen, statsautoriseret ejendomsmægler, valuar MDE. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016 udgør kr. 62.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,56%. 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 3,56% til 4,06% alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 19,3 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 5,06 til kr. 15,99

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

NOTER

	2017	2016
14 ANDRE TILGODEHAVENDER		
Forudbetalte omkostninger	146.052	126.596
Tilgodehavende administrator	0	14.549
Forsikringstilgodehavende	310.028	241.787
	456.080	382.932
15 LIKVIDE BEHOLDNINGER		
Kassebeholdning, kasserer	17.835	5.484
Nykredit Bank, Erhvervskonto	2.382.683	1.660.266
Nykredit Bank, Sikringskonto	57.422	0
Danske Bank	0	306.552
Jyske Bank, Deponeringskonto	159.625	0
	2.617.565	1.972.302
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	77.611.220	73.611.220
Årets henlæggelse	4.500.000	4.000.000
Reserve 31. december	82.111.220	77.611.220
Overført resultat		
Overført 1. januar	-12.564	1.255.012
Betalte prioritetsafdrag	964.502	2.068.372
Amortisering af kurstab på obligationslån	-23.851	-53.348
Forslag til årets overførsel	-4.025.613	-3.282.600
Overført resultat 31. december	-3.097.526	-12.564

NOTER

	2017	2016
17 HENSATTE FORPLIGTELSER		
Udvendig vedligeholdelse § 18		
Saldo 1. januar	0	0
Årets hensættelse	88.044	87.768
Årets anvendelse	-83.727	-84.727
Overført til § 18 B	-4.317	-3.041
Saldo 31. december	0	0
Udvendig vedligeholdelse § 18 B		
Saldo 1. januar	-549.754	-613.564
Regulering primo	-1.937	-14.760
Saldo vedrørende solgte lejligheder	0	0
Årets henlæggelse	81.345	80.136
Årets anvendelse	-28.934	-4.607
Overført fra § 18	4.317	3.041
Saldo 31. december	-494.963	-549.754
Hensættelse til renoveringer		
Saldo 1. januar	8.000.000	5.600.000
Årets ændring hensættelser	4.500.000	2.400.000
Saldo 31. december	12.500.000	8.000.000
HENSÆTTELSER	12.500.000	8.000.000
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 kontantlån, 2,98%	0	12.246.603
BRF kontantlån, 2.40%	0	3.602.649
BRF Rentetilpasningslån, 1,25% 3)	3.996.969	4.155.894
BRF Kontantlån, 1,2181% 4)	15.447.060	0
Amortisering	-610.119	-687.800
	64.058.310	64.541.746
Heraf kortfristede gældsforpligtelser	1.085.550	866.373
Langfristede gældsforpligtelser	62.972.760	63.675.373
Restgæld efter 5 år	58.563.589	59.972.957
Realkreditlån til kursværdi	66.487.930	66.490.172
1) Rentetilpasningslån F6, afdragsfrit indtil medio 2026. Rentetilpasses 1. april 2022. Restløbetid 28 år og 3 måneder.		
2) Rentetilpasningslån F9, afdragsfrit indtil medio 2026. Rentetilpasses 1. april 2025. Restløbetid 28 år og 3 måneder.		
3) Rentetilpasningslån F6 med afdrag rentetilpasses 1. oktober 2021. Restløbetid 21 år og 9 måneder.		
4) Kontantlån. Restløbetid 14 år og 9 måneder.		

NOTER

	2017	2016
19 LEVERANDØRER AF TJENESTEYDELSER		
Leverandører af tjenesteydelser under kr. 50.000	177.447	173.193
	177.447	173.193
20 ANDEN GÆLD		
Skyldig A-skat, AM-bidrag og ATP	2.304	2.366
Feriepengeforpligtelse	6.300	7.200
Skyldige feriepenge	39	48
	8.643	9.614
21 HENSAT INDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE		
Saldo 1. januar	336.634	304.272
Årets henlæggelse	32.428	32.362
Afholdte omkostninger	0	0
	369.062	336.634

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.

23 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut kursværdi kr. 66.487.930 er afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør kr. 157.000.000.

Til sikkerhed for banklån er deponeret ejerpantebrev nom. kr. 14.500.000 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør kr. 157.000.000.

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	157.000.000	20.552	18.273
Anskaffelsessum (kostpris)	74.888.780	9.803	8.716
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	61.666.806	8.073	7.177
Foreslået andelsværdi	80.403.574	10.525	
Reserver uden for andelsværdi	12.500.000	1.636	

	Kvm
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm	698
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm	660
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm	618

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

Vedligeholdelsesomkostninger	20
Øvrige omkostninger	31
Finansielle poster, netto	31
Afdrag	17
	100

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter 88

LOVKRÆVEDE NØGLEOPLYSNINGER

	31.12.17		31.12.16	31.12.15
	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
C1 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien		x		
C2 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften		x		
C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen 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 31.12.17 kr.	kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		157.000.000 *)	18.436
			Anvendt værdi pr 31.12.17 kr.	kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		12.500.000	1.468
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		7,96%	
			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
H2	Erhvervslejeindtægter	16.712	x12	/7.619
H3	Boliglejeindtægter	40.304	x12	/7.619
			2017	2016
			kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr andels-m ² de sidste tre år		185,72	148,63
				kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi			10.553
K2	Gæld - omsætningsaktiver			8.094
K3	Teknisk andelsværdi (afrundet)			18.647

LOVKRÆVEDE NØGLEOPLYSNINGER

	2017	2016	2015
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	51	52	60
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	81	55	3
M3 Vedligeholdelse i alt	132	108	63

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) 59%

	2017	2016	2015
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	127	271	118

BEREGNING AF ANDELSVÆRDI

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

Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		95.333.194
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld regnskabsmæssig værdi	64.058.310	
Prioritetsgæld, kursværdi	66.487.930	-2.429.620
		92.903.574
Reservation til fremtidig vedligeholdelse		-12.500.000
		80.403.574

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2017

Værdi pr. indskudt andelskrone (afrundet)	<u>80.403.574</u> 3.819.500	21,05
---	--------------------------------	-------

Bestyrelsen anbefaler at andelskronen på 21,05 vedtages.

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning, vedtaget på generalforsamlingen den 24. april 2017.		20,81
--	--	-------

DRIFTSBUDGET 2017 og 2018

	Faktisk 2017	Budget 2017 ej revideret	Budget 2018 ej revideret
Indtægter			
Boligafgifter, andelshavere	5.328.607	5.333.252	5.387.745
Lejeindtægter, excl. indvendig vedligeholdelse	451.231	450.000	450.000
Erhvervsleje	201.194	200.000	200.000
Andre indtægter	22.000	10.000	15.000
Renteindtægter	0	0	0
	6.003.032	5.993.252	6.052.745
Udgifter			
Renter:			
Prioritetsrenter			
Rentetilpasningslån F6 (22.612.200)	268.993	268.993	267.539
Rentetilpasningslån F9 (22.612.200)	398.000	398.000	395.849
Fastforrentet lån (4.000.000)	78.734	104.362	0
Fastforrentet lån (15.469.000)	320.662	424.973	0
Rentetilpasningslån (5.000.000)	73.813	73.813	70.936
Kontantlån (15.691.000)	70.865	0	266.752
Amortisering	23.851	44.078	37.727
Låneomkostninger	501.036	0	0
Bankomkostninger	14.771	12.000	12.000
	1.750.725	1.326.219	1.050.803
Driftsudgifter:			
Ejendomsskatter	329.678	329.678	328.661
Renovation m.v.	215.975	215.974	206.712
Vandafgifter	306.360	350.000	350.000
El og gas fællesarealer	106.624	140.000	120.000
Rottebekæmpelsesgebyr	1.371	1.371	1.634
Forsikringer	126.600	120.000	130.000
Vicevært, trappevask mv.	324.363	370.000	350.000
Snerydning	31.788	32.000	32.000
Abonnementer og leasing	134.791	150.000	150.000
Vedligeholdelser løbende	298.704	600.000	600.000
Vedligeholdelser renovering	691.129	1.200.000	1.200.000
	2.567.383	3.509.023	3.469.007
Administrationsudgifter:			
Administrationshonorar	125.393	130.000	130.000
Anden administration	-277	5.000	5.000
Valuar	8.750	10.000	10.000
Advokat samt sagsomkostninger	0	10.000	10.000
Revision	48.750	48.750	40.000
Revision, regulering	1.875	0	0
Varmeregnskabshonorar	18.156	24.500	24.500
Tilstandsrapport, andelseftersyn mv	3.480	0	5.000
Bestyrelsesudgifter/generalforsamlinger	37.880	50.000	50.000
Kontingenter	14.067	15.000	15.000
Diverse udgifter	11.812	5.000	5.000
	269.886	298.250	294.500
Udgifter i alt	4.587.994	5.133.492	4.814.310
Resultat før ekstraordinære poster	1.415.038	859.760	1.238.435
Avance salg andelsboliger	0	0	0
Årets resultat	1.415.038	859.760	1.238.435
Afdrag på prioritetsgæld	-964.502	-910.451	-1.123.277
Ekstraordinært afdrag prioritetsgæld	0	0	0
ÅRETS BUDGETTEREDE RESULTAT	450.536	-50.691	115.158
Boligafgift pr. m²	1/1-30/6	698,31	698,31
Boligafgift pr. m²	1/7-31/12	698,31	712,28

VÆRDI ANDELSBEVISER

Andelskronen udgør kr. 21,05

Nr.	Adresse	Fordelings- tal	Nom. andelsbevis	Værdi andelsbevis
1	Holstebrogade 7, st th	78	39.000	820.950
2	Holstebrogade 7, 1 th	78	39.000	820.950
3	Holstebrogade 7, 2 th	78	39.000	820.950
4	Holstebrogade 7, 3 th	78	39.000	820.950
5	Holstebrogade 7, 4 th	78	39.000	820.950
6	Holstebrogade 7, 5 th	78	39.000	820.950
7	Holstebrogade 7, st tv	78	39.000	820.950
8	Holstebrogade 7, 1 tv	78	39.000	820.950
9	Holstebrogade 7, 2 tv	78	39.000	820.950
10	Holstebrogade 7, 3 tv	78	39.000	820.950
12	Holstebrogade 7, 5 tv	78	39.000	820.950
13	Holstebrogade 9, st th	78	39.000	820.950
14	Holstebrogade 9, 1 th	78	39.000	820.950
15	Holstebrogade 9, 2 th	78	39.000	820.950
16	Holstebrogade 9, 3 th	78	39.000	820.950
17	Holstebrogade 9, 4 th	78	39.000	820.950
18	Holstebrogade 9, 5 th	78	39.000	820.950
19	Holstebrogade 9 st. tv.	78	39.000	820.950
20	Holstebrogade 9, 1 tv	78	39.000	820.950
21	Holstebrogade 9, 2 tv	78	39.000	820.950
22	Holstebrogade 9, 3 tv	78	39.000	820.950
23	Holstebrogade 9, 4 tv	78	39.000	820.950
24	Holstebrogade 9, 5.tv	78	39.000	820.950
25	Middelfartgade 10, 1 th	80	40.000	842.000
27	Middelfartgade 10, 3 th	80	40.000	842.000
28	Middelfartgade 10, 4 th	80	40.000	842.000
29	Middelfartgade 10, 5 th	80	40.000	842.000
32	Middelfartgade 10, 2 tv	62	31.000	652.550
33	Middelfartgade 10, 3 tv	62	31.000	652.550
34	Middelfartgade 10, 4 tv	62	31.000	652.550
35	Middelfartgade 10, 5 tv	62	31.000	652.550
36	Middelfartgade 8, st th	48	24.000	505.200
37	Middelfartgade 8, 1 th	48	24.000	505.200
38	Middelfartgade 8, 2 th	96	48.000	1.010.400
39	Middelfartgade 8, 3 th	48	24.000	505.200
40	Middelfartgade 8, 4 th	48	24.000	505.200

VÆRDI ANDELSBEVISER

Andelskronen udgør kr. 21,05

Nr.	Adresse	Fordelings- tal	Nom. andelsbevis	Værdi andelsbevis
41	Middelfartgade 8, 5 th	48	24.000	505.200
42	Middelfartgade 8, st tv	76	38.000	799.900
43	Middelfartgade 8, 1 tv	48	24.000	505.200
45	Middelfartgade 8, 3 tv	48	24.000	505.200
46	Middelfartgade 8, 4 tv	48	24.000	505.200
47	Middelfartgade 8, 5 tv	48	24.000	505.200
48	Middelfartgade 6, st th	104	52.000	1.094.600
49	Middelfartgade 6, 1 th	95	47.500	999.875
50	Middelfartgade 6, 2 th	80	40.000	842.000
52	Middelfartgade 6, 4 th	80	40.000	842.000
53	Middelfartgade 6, 5 th	80	40.000	842.000
54	Middelfartgade 6, 1 tv	64	32.000	673.600
55	Middelfartgade 6, 2 tv	88	44.000	926.200
56	Middelfartgade 6, 3 tv + th	160	80.000	1.684.000
57	Middelfartgade 6, 4 tv	88	44.000	926.200
58	Middelfartgade 6, 5 tv	88	44.000	926.200
59	Vardegade 24, st th	78	39.000	820.950
60	Vardegade 24, 1 th	78	39.000	820.950
61	Vardegade 24, 2 th	78	39.000	820.950
62	Vardegade 24, 3 th	78	39.000	820.950
63	Vardegade 24, 4 th	78	39.000	820.950
64	Vardegade 24, 5 th	78	39.000	820.950
65	Vardegade 24, st tv	80	40.000	842.000
67	Vardegade 24, 2 tv	80	40.000	842.000
68	Vardegade 24, 3 tv	88	44.000	926.200
69	Vardegade 24, 4 tv	80	40.000	842.000
70	Vardegade 24, 5 tv	80	40.000	842.000
72	Vardegade 22, 1 th	79	39.500	831.475
73	Vardegade 22, 2 th	79	39.500	831.475
74	Vardegade 22, 3 th	79	39.500	831.475
75	Vardegade 22, 4 th	79	39.500	831.475
76	Vardegade 22, 5 th	79	39.500	831.475
77	Vardegade 22, st tv	78	39.000	820.950
79	Vardegade 22, 2 tv	78	39.000	820.950
80	Vardegade 22, 3 tv	78	39.000	820.950

VÆRDI ANDELSBEVISER

Andelskronen udgør kr. 21,05

Nr.	Adresse	Fordelings- tal	Nom. andelsbevis	Værdi andelsbevis
81	Vardegade 22, 4 tv	78	39.000	820.950
82	Vardegade 22, 5 tv	78	39.000	820.950
83	Ringkøbinggade 1, st th	74	37.000	778.850
84	Ringkøbinggade 1, 1 th	78	39.000	820.950
85	Ringkøbinggade 1, 2 th	78	39.000	820.950
86	Ringkøbinggade 1, 3 th	78	39.000	820.950
87	Ringkøbinggade 1, 4 th	78	39.000	820.950
88	Ringkøbinggade 1, 5 th	78	39.000	820.950
89	Ringkøbinggade 1, st tv	78	39.000	820.950
90	Ringkøbinggade 1, 1 tv	74	37.000	778.850
92	Ringkøbinggade 1, 3 tv	74	37.000	778.850
93	Ringkøbinggade 1, 4 tv	74	37.000	778.850
94	Ringkøbinggade 1, 5 tv	74	37.000	778.850
95	Ringkøbinggade 3, st th	48	24.000	505.200
96	Ringkøbinggade 3, 1 th	48	24.000	505.200
97	Ringkøbinggade 3, 2 th	48	24.000	505.200
98	Ringkøbinggade 3, 3 th	48	24.000	505.200
99	Ringkøbinggade 3, 4 th	48	24.000	505.200
100	Ringkøbinggade 3, 5 th + tv	96	48.000	1.010.400
101	Ringkøbinggade 3, 1 tv	48	24.000	505.200
102	Ringkøbinggade 3, 2 tv	48	24.000	505.200
103	Ringkøbinggade 3, 3 tv	48	24.000	505.200
106	Ringkøbinggade 5, st th	85	42.500	894.625
108	Ringkøbinggade 5, 2 th	85	42.500	894.625
109	Ringkøbinggade 5, 3 th	85	42.500	894.625
110	Ringkøbinggade 5, 4 th	85	42.500	894.625
111	Ringkøbinggade 5, 5 th	85	42.500	894.625
112	Ringkøbinggade 5, st tv	57	28.500	599.925
113	Ringkøbinggade 5, 1 tv	57	28.500	599.925
114	Ringkøbinggade 5, 2 tv	57	28.500	599.925
115	Ringkøbinggade 5, 3 tv	57	28.500	599.925
116	Ringkøbinggade 5, 4 tv	57	28.500	599.925
117	Ringkøbinggade 5, 5 tv	57	28.500	599.925
		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.”

Rikke Anker Steffensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-829752390186

IP: 80.63.2.30

2018-04-30 08:25:08Z

NEM ID 

Per Thygesen Christensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-923790837562

IP: 188.183.61.207

2018-04-30 13:06:13Z

NEM ID 

Lene Krogsgaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-929450921007

IP: 94.145.15.235

2018-05-01 17:14:55Z

NEM ID 

Hanne Elisabeth Bartroff

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-792391331556

IP: 188.183.146.32

2018-05-02 12:34:24Z

NEM ID 

Bo Frandsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-164484921700

IP: 87.49.147.11

2018-05-04 08:39:47Z

NEM ID 

Ying Li Petersen

Administrator

Serienummer: CVR:25326296-RID:57468485

IP: 80.167.239.61

2018-05-04 09:35:17Z

NEM ID 

Cecilie Sørup-Høj

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-874609982633

IP: 83.94.38.205

2018-05-04 19:45:05Z

NEM ID 

Annemette Sønderby

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-545299684279

IP: 62.199.174.242

2018-05-06 18:55:45Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 2NIL1-BXZXC-46PJ4-00Q03-8N6WM-HKA7C

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 registreret, 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: 87.51.5.30

2018-05-07 05:41:52Z

NEM ID 

Anders Frederiksen

Dirigent

Serienummer: CVR:29181918-RID:1133867441199

IP: 87.51.6.196

2018-05-09 13:05:39Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 2NIL1-BXZXC-46PJ4-00Q03-8N6WM-HKA7C

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>