

A/B MIDDELFARTSGÅRDEN

CVR-nr. 27 46 13 36

ÅRSRAPPORT 2020



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

This document has esignatur Agreement-ID: 39c85c6bjsu242381573

INDHOLD

	Side
Bestyrelsesberetning	
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	
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	Bo Frandsen, formand Jacob Lundqvist Søren Bo Peterson Birgitte Kleven Per Thygesen Christensen Cecilie Sørup-Høj Lene Krogsgaard
Administrator	Newsec 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 2020 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 2020 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020.

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. februar 2021

Bestyrelse

Bo Frandsen
Formand

Jakob Lundqvist

Søren Bo Peterson

Birgitte Kleven

Per Thygesen Christensen

Cecilie Sørup-Høj

Lene Krogsgaard

Administrator

Newsec A/S

Årsrapportens godkendelse

Således forelagt og vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 15/6 2021.

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 2020, 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 2020 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 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 revisionshandling 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 revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en 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. februar 2021

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

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 rentekomkostninger 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

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	2020	2019
INDTÆGTER			
Boligafgift		5.465.399	5.435.695
Lejeindtægter	1	657.735	700.987
Øvrige indtægter	2	249.992	22.200
		6.373.126	6.158.882
OMKOSTNINGER			
Ejendomsskatter og forsikringer	3	-632.974	-635.101
Forbrugsafgifter	4	-713.300	-640.391
Renholdelse	5	-369.422	-352.914
Vedligeholdelse, løbende	6	-317.816	-304.883
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	-8.794.528	-194.578
Ekstraordinær renovering og retssager	8	0	-912.402
Administrationsomkostninger	9	-259.490	-245.555
Øvrige foreningsomkostninger	10	-89.193	-54.371
Indvendig vedligeholdelse for lejere	21	-31.455	-33.030
		-11.208.178	-3.373.225
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		-4.835.052	2.785.657
Finansielle indtægter		0	0
Finansielle omkostninger	11	-1.352.004	-1.058.681
FINANSIELLE POSTER, NETTO		-1.352.004	-1.058.681
RESULTAT FØR SKAT		-6.187.056	1.726.976
Skat af årets resultat	12	0	0
ÅRETS RESULTAT		-6.187.056	1.726.976
Forslag til resultatdisponering			
Overført til "Overført resultat m.v."			
Årets resultat		-6.187.056	1.726.976
Overført til reserver for vedligeholdelse		0	-4.250.000
Betalte prioritetsafdrag incl. låneomlægning		-2.518.629	-1.286.564
Amortisering af kurstab på obligationslån		26.474	38.581
Tillægsværdi, salg andele		689.157	0
Overført restandel af årets resultat		-7.990.054	-3.771.007

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER

	Note	2020	2019
Grunde og bygninger		198.000.000	184.250.000
Dagsværdi iht. valuarvurdering af 20. december 2020			
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019			
udgør kr. 62.000.000			
Materielle anlægsaktiver	13	198.000.000	184.250.000
ANLÆGSAKTIVER		198.000.000	184.250.000
Varmeregnskab 2020/21		98.118	27.421
Tilgodehavende andelshavere og lejere		18.750	31.714
Andre tilgodehavender	14	293.531	23.602
Tilgodehavender		410.399	82.737
Likvide beholdninger	15	3.661.990	8.607.069
OMSÆTNINGSAKTIVER		4.072.389	8.689.806
AKTIVER		202.072.389	192.939.806

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER

	Note	2020	2019
Andelsindskud		3.854.500	3.819.500
Reserve for opskrivning af foreningens ejendomme		118.278.077	100.881.194
Overført resultat m.v.		-19.151.169	-13.653.270
	16	102.981.408	91.047.424
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	17	26.750.000	26.750.000
ANDRE RESERVER		26.750.000	26.750.000
EGENKAPITAL		129.731.408	117.797.424
Realkreditlån	18	68.274.560	70.842.489
Huslejedeposita		111.292	111.793
Langfristede gældsforpligtelser		68.385.852	70.954.282
Kortfristet del af realkreditlån	18	1.593.022	1.382.943
Gæld til beboere		0	609.884
Forudbetaling		1.565.688	64.883
Leverandører af tjenesteydelser	19	121.525	1.595.893
Anden gæld	20	34.467	28.960
Varmeregnskab 2019/20		258.098	85.516
Hensat indvendig vedligeholdelseskonto	21	382.329	420.021
Kortfristede gældsforpligtelser		3.955.129	4.188.100
GÆLDSFORPLIGTELSE		72.340.981	75.142.382
PASSIVER		202.072.389	192.939.806
Eventualforpligtelser	22		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	23		
Nøgletal	24		

PENGESTRØMSOPGØRELSE

	2020	2019
Driftsresultat	-4.835.052	2.785.657
Pengestrømme fra driften før ændringer i driftskapital	-4.835.052	2.785.657
Ændringer i driftskapital:		
Ændringer i tilgodehavender	-327.662	563.434
Ændring i kortfristede gældsforpligtelser	-443.050	1.062.878
Ændring i huslejedepositum	-501	2.142
Pengestrømme fra driften før finansielle poster	-5.606.265	4.414.111
Finansielle udbetalinger	-1.325.530	-1.020.100
Pengestrømme fra ordinær drift	-6.931.795	3.394.011
Tilgang ejendom	-5.105.273	-8.108.714
Vedligeholdelse ejendom, fra tilgang	8.752.156	0
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET	3.646.883	-8.108.714
Afdrag på lån fra realkreditinstitutter	-1.488.465	-1.286.564
Optagelse realkreditlån	11.742.000	10.525.000
Indfrielse lån	-12.772.164	0
Låneomkostninger og amortisering	134.305	-24.345
Indskud andelshavere, andelskapital	35.000	0
Tillægsværdi, salg andele	689.157	0
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET	-1.660.167	9.214.091
Ændringer i likvider	-4.945.079	4.499.388
Likvider 1. januar	8.607.069	4.107.681
LIKVIDER 31. DECEMBER	3.661.990	8.607.069
Kassebeholdning	1.869	5.776
Saldo kassekredit	3.660.121	8.601.293
	3.661.990	8.607.069

NOTER

	2020	2019
1 LEJEINDTÆGTER		
Lejeindtægter, beboelseslejemål	444.587	486.711
Lejeindtægter, erhvervslejemål	143.221	144.149
Lejeindtægt, kælder	69.927	70.127
	657.735	700.987
2 ANDRE INDTÆGTER		
Ventelistegebyrer	3.050	22.200
Erstatning	246.942	0
	249.992	22.200
3 EJENDOMSKATTER OG FORSIKRINGER		
Ejendomsskatter	328.661	328.661
Ejendomsforsikringer m.v.	304.313	306.440
	632.974	635.101
4 FORBRUGSAFGIFTER		
Renovation	235.118	213.197
Vandafgifter	318.363	302.904
Varme, ledig bolig	5.400	0
El og gas	120.458	122.656
Skadedyrsbekæmpelse	33.961	1.634
	713.300	640.391
5 RENHOLDELSE		
Lønninger og feriepenge	50.671	44.774
Viceværtfirma	243.386	243.386
Snerydning, vinduespolering og skorstensfejer	38.958	44.009
Rengøringsmidler	36.407	20.745
	369.422	352.914

NOTER

	2020	2019
6 VEDLIGEHOLDELSE, LØBENDE		
Abonnement, elevator	84.585	79.555
Abonnement, vaskerimaskiner	30.299	29.270
Tilsyn, udkald mv elevatorer.	54.004	72.233
Skadeservice DEAS	45.051	0
Vinduer og døre	0	6.731
Varmeanlæg	18.343	32.193
VVS	7.179	6.370
Opgang	38.375	27.406
Vaskerianlæg	18.593	2.402
El- og gasinstallationer	5.900	9.592
Fællearealer/gård m.m.	9.044	22.457
Tagrender og nedløb	6.443	16.475
Småanskaffelser	0	199
	317.816	304.883
7 VEDLIGEHOLDELSE, GENOPRETNING OG RENOVERING		
Andel af renovering døre og vinduer	8.752.156	0
Elevator, modernisering	42.372	194.578
	8.794.528	194.578
8 EKSTRAORDINÆR RENOVERING OG RETSSAGER		
Håndværkerregninger	0	3.992
Godgørelse boligafgift varme mm.	0	194.198
Tab sag	0	338.940
Rådgivningshonorar og advokatudgifter	0	375.272
	0	912.402

NOTER

	2020	2019
9 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER		
Administrationshonorar	132.993	130.523
Anden administration	3.250	625
Energimærke	15.000	0
Revisionshonorar	41.500	40.750
Advokathonorar samt sagsomkostninger	13.345	12.906
Varmeregnskabshonorar	8.199	27.649
IT	22.521	8.807
Indgået på tidligere afskrevne tilgodehavender	-1.833	0
Kontingenter	15.168	14.755
Diverse	9.347	9.540
	259.490	245.555
10 ØVRIGE FORENINGSOMKOSTNINGER		
Bestyrelsesudgifter	0	4.737
Bestyrelseshonorar	26.950	30.000
Generalforsamlinger m.m.	18.499	9.634
5 års eftersyn	15.000	0
Vedligeholdelsesplan	18.744	0
Valuarhonorar	10.000	10.000
	89.193	54.371
11 FINANSIELLE OMKOSTNINGER		
Prioritetsgæld	985.123	1.010.827
Låneomkostninger og kurstab indfrielse lån	330.682	0
Amortisering, prioritetsgæld	26.474	38.581
Bankomkostninger og gebyrer	9.725	9.273
	1.352.004	1.058.681
12 SKAT AF ÅRETS RESULTAT		
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering, udskudt skat	0	0
	0	0

NOTER

	2020	2019
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, 2019 og 2020 vindues projekt	13.585.299	8.480.026
Tilgang overført til omkostninger	-8.752.156	0
Kostpris 31. december	79.721.923	83.368.806
Saldo 1. januar	100.881.194	97.539.908
Årets opskrivning	17.396.883	3.341.286
Værdiregulering 31. december	118.278.077	100.881.194
Regnskabsmæssig værdi 31. december	198.000.000	184.250.000
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 i henhold til valuarvurdering af. 20. december 2020 foretaget af Erik Jacobsen, ejendomsmægler og valuar MDE.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019 udgør kr. 62.000.000.

Valuaren har foretaget vurderingen i henhold til "Vejledning til branchenorm for vurdering af andelsbolig-ejendomme iht. Andelsboligforeningsloven §5, stk. 2, litra b" som er udarbejdet af Dansk Ejendomsmæglerforening og har anvendt en DCF-model der tager udgangspunkt i en analyse af ejendommens pengestrømme over en periode på 10 år og en terminalværdi. Pengestømmene kapitaliseres ved en tilbagediskontering til nutidsværdi med en diskonteringsrente.

Valuaren oplyser, at beregningerne er baseret på en diskonteringsrente på 3,30% (1,50% i inflation).

Afkastsatsen år 1 er beregnet til 1,09%

Dagsværdiberegningen er meget følsom over udsving i de anvendte parametre i DCF-modellen, og en stigning i diskonteringsrenten vil alt andet lige reducere dagsværdien af ejendommen og tilsvarende medføre et fald i andelskronen.

Af valuarvurderingen fremgår det, at en stigning i diskonteringsrenten fra 3,30% til 3,80%, alt andet lige, vil reducere dagsværdien af ejendommen med 31,6 mio. kr. En sådan ændring, vil alt andet lige reducere dagsværdien pr. indskudt andelskrone med kr. 8,2 til kr. 17,79.

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

NOTER

	2020	2019
14 ANDRE TILGODEHAVENDER		
Forudbetalte omkostninger	293.531	6.222
Tilgodehavende vandafregning	0	17.380
	293.531	23.602
15 LIKVIDE BEHOLDNINGER		
Kassebeholdning, kasserer	1.869	5.776
Jyske Bank, Erhvervskonto	3.660.121	8.601.293
	3.661.990	8.607.069
16 EGENKAPITAL		
Andelskapital		
Overført 1. januar	3.819.500	3.819.500
Årets indbetalinger	35.000	0
Andelskapital 31. december	3.854.500	3.819.500
Reserve for dagsværdi, ejendomme		
Overført 1. januar	100.881.194	97.539.908
Årets henlæggelse	17.396.883	3.341.286
Reserve 31. december	118.278.077	100.881.194
Overført resultat		
Overført 1. januar	-13.653.270	-11.130.246
Betalte prioritetsafdrag incl. låneomlægning	2.518.629	1.286.564
Amortisering af kurstab på obligationslån	-26.474	-38.581
Forslag til årets overførsel	-7.990.054	-3.771.007
Overført resultat 31. december	-19.151.169	-13.653.270

NOTER

	2020	2019
17 HENSATTE FORPLIGTELSER		
Udvendig vedligeholdelse § 18		
Saldo 1. januar	0	-76.207
Regulering primo	0	76.207
Årets hensættelse	88.642	91.471
Årets anvendelse	-582.231	-931.962
Overført til § 18 B	493.589	840.491
Saldo 31. december	0	0
Udvendig vedligeholdelse § 18 B		
Saldo 1. januar	-1.259.585	-418.978
Regulering primo	0	-81.418
Årets henlæggelse	82.041	82.041
Årets anvendelse	0	-739
Overført fra § 18	-493.589	-840.491
Saldo 31. december	-1.671.133	-1.259.585
Hensættelse til renoveringer		
Saldo 1. januar	26.750.000	22.500.000
Årets ændring hensættelser	0	4.250.000
Saldo 31. december	26.750.000	26.750.000
HENSÆTTELSER	26.750.000	26.750.000
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)	3.508.101	3.673.098
BRF Kontantlån, 1,2181% 4)	0	13.510.576
BRF Kontantlån, 1,2319% 5)	10.081.799	10.375.514
BRF Kontantlån, 0,3756% 6)	11.450.659	0
Amortisering	-397.377	-558.156
	69.867.582	72.225.432
Heraf kortfristede gældsforpligtelser	1.593.022	1.382.943
Langfristede gældsforpligtelser	68.274.560	70.842.489
Restgæld efter 5 år	61.785.290	64.915.723
Realkreditlån til kursværdi	72.678.765	75.339.848
1) Rentetilpasningslån F6, afdragsfrit indtil medio 2026. Rentetilpasses 1. april 2022. Restløbetid 25 år og 3 måneder.		
2) Rentetilpasningslån F9, afdragsfrit indtil medio 2026. Rentetilpasses 1. april 2025. Restløbetid 25 år og 3 måneder.		
3) Rentetilpasningslån F6 med afdrag rentetilpasses 1. oktober 2021. Restløbetid 18 år og 9 måneder.		
5) Kontantlån. Restløbetid 28 år og 6 måneder.		
6) Kontantlån. Restløbetid 9 år og 9 måneder.		

NOTER

	2020	2019
19 LEVERANDØRER AF TJENESTEYDELSER		
Leverandører af tjenesteydelser under kr. 50.000	121.525	175.792
PNP-Byg	0	1.370.101
Peter Jahn & Partnere A/S	0	50.000
	121.525	1.595.893
20 ANDEN GÆLD		
Skyldig A-skat, AM-bidrag og ATP	6.380	1.595
Feriepengeforpligtelse	10.672	5.476
Periodisering	17.415	21.889
	34.467	28.960
21 HENSAT INDVENDIG VEDLIGEHOLDELSESKONTO		
Saldo 1. januar	420.021	402.092
Årets henlæggelse	31.455	33.030
Solgt lejlighed	-69.147	0
Afholdte omkostninger	0	-15.101
	382.329	420.021

22 EVENTUALPOSTER M.V.

Eventualforpligtelser

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter foreningsstiftelse 6. november 2003. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 21 lejligheder siden stiftelsen, og foreningen udlejer fortsat 9 lejligheder til ikke-medlemmer.

23 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut kursværdi kr. 72.678.765 er afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør kr. 198.000.000

Til sikkerhed for banklån er deponeret ejerpantebrev nom. kr. 14.500.000 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør kr. 198.000.000.

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	105	7.709
Boliglejemål	9	663
Erhvervslejemål	3	220
	117	8.592

Beregnete nøgletal for foreningen

	Kr.	Pr. kvm andel	Pr. kvm total
Offentlig ejendomsvurdering	62.000.000	8.043	7.216
Valuarvurdering	198.000.000	25.684	23.045
Anskaffelsessum (kostpris)	79.721.923	10.341	9.279
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	68.268.592	8.856	7.946
Foreslået andelsværdi	100.170.225	12.994	
Reserver uden for andelsværdi	26.750.000	3.470	

	Kvm
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm	709
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm	671
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm	651

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

Vedligeholdelsesomkostninger	60
Øvrige omkostninger	14
Finansielle poster, netto	9
Afdrag	17
	100

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter	86
---	-----------

LOVKRÆVEDE NØGLEOPLYSNINGER

	31.12.20	31.12.19	31.12.18	
	Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1 Andelsboliger	105	7.689	7.619	7.619
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	9	595	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 fordelingensnøglen her				IR
				Ar
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 31.12.20 kr.	kr. pr. m ²
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip			198.000.000 *)	23.250
			Anvendt værdi pr 31.12.20 kr.	kr. pr. m ²
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver			26.750.000	3.141
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi			13,51%	
			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	457.527	x12	/7.689	714
H2 Erhvervslejeindtægter	18.435	x12	/7.689	29
H3 Boliglejeindtægter	37.049	x12	/7.689	58
			2020	2019
			kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
J Årets resultat pr andels-m ² de sidste tre år			-804,66	258,21
				kr. pr. m²
K1 Andelsværdi				13.028
K2 Gæld - omsætningsaktiver				8.879
K3 Teknisk andelsværdi (afrundet)				21.906

LOVKRÆVEDE NØGLEOPLYSNINGER

	2020	2019	2018
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	37	36	49
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	1.033	23	35
M3 Vedligeholdelse i alt	1.070	59	84

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) 63%

	2020	2019	2018
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	328	169	127

BEREGNING AF ANDELSVÆRDI

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

Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		129.731.408
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld regnskabsmæssig værdi	69.867.582	
Prioritetsgæld, kursværdi	72.678.765	-2.811.183
		126.920.225
Reservation til fremtidig vedligeholdelse		-26.750.000
		100.170.225

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2020

Værdi pr. indskudt andelskrone (afrundet)	$\frac{100.170.225}{3.854.500}$	25,99
---	---------------------------------	-------

Bestyrelsen anbefaler at andelskronen på 25,99 vedtages.

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning, vedtaget på generalforsamlingen den 1. oktober 2020.		23,02
---	--	-------

DRIFTSBUDGET 2020 og 2021

	Faktisk 2020	Budget 2020 ej revideret	Budget 2021 ej revideret
Indtægter			
Boligafgifter, andelshavere	5.465.399	5.441.092	5.518.421
Lejeindtægter, excl. indvendig vedligeholdelse	413.132	410.000	424.000
Erhvervsleje	213.148	200.000	220.000
Andre indtægter	249.992	5.000	20.000
	6.341.671	6.056.092	6.182.421
Udgifter			
Renter:			
Rentetilpasningslån F6 (22.612.200)	226.837	226.837	226.837
Rentetilpasningslån F9 (22.612.200)	355.147	355.147	355.147
Rentetilpasningslån (5.000.000)	58.572	58.572	43.148
Kontantlån (15.691.000)	157.993	208.701	0
Kontantlån (10.525.000)	164.448	164.448	159.721
BRF Kontantlån (11.742.000)	22.126	0	82.152
Amortisering	26.474	38.175	38.175
Låneomkostninger og kurstab ved indfrielse lån	330.682	0	0
Bankomkostninger	9.725	12.000	12.000
	1.352.004	1.063.880	917.180
Driftsudgifter:			
Ejendomsskatter	328.661	328.661	328.661
Renovation m.v.	235.118	235.117	246.749
Vandafgifter	318.363	340.000	340.000
El og gas fællesarealer	125.858	130.000	130.000
Rottebekæmpelsesgebyr	33.961	1.750	1.750
Forsikringer	304.313	320.000	320.000
Vicevært, trappevask mv.	330.464	350.000	350.000
Snerydning, vinduespolering og skorstensfejer	38.958	45.000	45.000
Abonnementer	114.884	150.000	150.000
Vedligeholdelser løbende	202.932	600.000	650.000
Vedligeholdelser renovering	8.794.528	650.000	700.000
	10.828.040	3.150.528	3.262.160
Administrationsudgifter:			
Administrationshonorar	132.993	131.000	133.000
Anden administration	3.250	5.000	5.000
Valuar	10.000	10.000	10.000
Energimærke	15.000	0	0
Advokat samt sagsomkostninger	13.345	10.000	10.000
Revision	41.500	41.500	42.000
Varmeregnskabshonorar	8.199	30.000	25.000
Tilstandsrapport, vedligeholdelsesplan mv	33.744	5.000	5.000
Bestyrelsesudgifter/generalforsamlinger	45.449	50.000	50.000
Kontingenter	15.168	15.000	15.000
Diverse udgifter	30.035	15.000	15.000
	348.683	312.500	310.000
Udgifter i alt	12.528.727	4.526.908	4.489.340
Resultat før ekstraordinære poster	-6.187.056	1.529.184	1.693.081
Tillægsværdi, salg andele	689.157	0	0
Arets resultat	-5.497.899	1.529.184	1.693.081
Afdrag på lån fra realkreditinstitutter	-1.488.465	-1.444.761	-1.626.066
Ekstraordinært afdrag ved låneomlægning	-1.030.164	0	0
ÅRETS BUDGETTEREDE RESULTAT	-8.016.528	84.423	67.015
Boligafgift pr. m ² 1/1-30/6		712,28	712,28
Boligafgift pr. m ² 1/7-31/12		712,28	719,40

VÆRDI ANDELSBEVISER

Andelskronen udgør kr. 25,99

Nr.	Adresse	Fordelings- tal	Nom. andelsbevis	Værdi andelsbevis
1	Holstebrogade 7, st th	78	39.000	1.013.610
2	Holstebrogade 7, 1 th	78	39.000	1.013.610
3	Holstebrogade 7, 2 th	78	39.000	1.013.610
4	Holstebrogade 7, 3 th	78	39.000	1.013.610
5	Holstebrogade 7, 4 th	78	39.000	1.013.610
6	Holstebrogade 7, 5 th	78	39.000	1.013.610
7	Holstebrogade 7, st tv	78	39.000	1.013.610
8	Holstebrogade 7, 1 tv	78	39.000	1.013.610
9	Holstebrogade 7, 2 tv	78	39.000	1.013.610
10	Holstebrogade 7, 3 tv	78	39.000	1.013.610
12	Holstebrogade 7, 5 tv	78	39.000	1.013.610
13	Holstebrogade 9, st th	78	39.000	1.013.610
14	Holstebrogade 9, 1 th	78	39.000	1.013.610
15	Holstebrogade 9, 2 th	78	39.000	1.013.610
16	Holstebrogade 9, 3 th	78	39.000	1.013.610
17	Holstebrogade 9, 4 th	78	39.000	1.013.610
18	Holstebrogade 9, 5 th	78	39.000	1.013.610
19	Holstebrogade 9 st. tv.	78	39.000	1.013.610
20	Holstebrogade 9, 1 tv	78	39.000	1.013.610
21	Holstebrogade 9, 2 tv	78	39.000	1.013.610
22	Holstebrogade 9, 3 tv	78	39.000	1.013.610
23	Holstebrogade 9, 4 tv	78	39.000	1.013.610
24	Holstebrogade 9, 5.tv	78	39.000	1.013.610
25	Middelfartgade 10, 1 th	80	40.000	1.039.600
27	Middelfartgade 10, 3 th	80	40.000	1.039.600
28	Middelfartgade 10, 4 th	80	40.000	1.039.600
29	Middelfartgade 10, 5 th	80	40.000	1.039.600
30	Middelfartgade 10, st	70	35.000	909.650
32	Middelfartgade 10, 2 tv	62	31.000	805.690
33	Middelfartgade 10, 3 tv	62	31.000	805.690
34	Middelfartgade 10, 4 tv	62	31.000	805.690
35	Middelfartgade 10, 5 tv	62	31.000	805.690
36	Middelfartgade 8, st th	48	24.000	623.760
37	Middelfartgade 8, 1 th	48	24.000	623.760
38	Middelfartgade 8, 2 th	96	48.000	1.247.520
39	Middelfartgade 8, 3 th	48	24.000	623.760
40	Middelfartgade 8, 4 th	48	24.000	623.760

VÆRDI ANDELSBEVISER

Andelskronen udgør kr. 25,99

Nr.	Adresse	Fordelings- tal	Nom. andelsbevis	Værdi andelsbevis
41	Middelfartgade 8, 5 th	48	24.000	623.760
42	Middelfartgade 8, st tv	76	38.000	987.620
43	Middelfartgade 8, 1 tv	48	24.000	623.760
45	Middelfartgade 8, 3 tv	48	24.000	623.760
46	Middelfartgade 8, 4 tv	48	24.000	623.760
47	Middelfartgade 8, 5 tv	48	24.000	623.760
48	Middelfartgade 6, st th	104	52.000	1.351.480
49	Middelfartgade 6, 1 th	95	47.500	1.234.525
50	Middelfartgade 6, 2 th	80	40.000	1.039.600
52	Middelfartgade 6, 4 th	80	40.000	1.039.600
53	Middelfartgade 6, 5 th	80	40.000	1.039.600
54	Middelfartgade 6, 1 tv	64	32.000	831.680
55	Middelfartgade 6, 2 tv	88	44.000	1.143.560
56	Middelfartgade 6, 3 tv + th	160	80.000	2.079.200
57	Middelfartgade 6, 4 tv	88	44.000	1.143.560
58	Middelfartgade 6, 5 tv	88	44.000	1.143.560
59	Vardegade 24, st th	78	39.000	1.013.610
60	Vardegade 24, 1 th	78	39.000	1.013.610
61	Vardegade 24, 2 th	78	39.000	1.013.610
62	Vardegade 24, 3 th	78	39.000	1.013.610
63	Vardegade 24, 4 th	78	39.000	1.013.610
64	Vardegade 24, 5 th	78	39.000	1.013.610
65	Vardegade 24, st tv	80	40.000	1.039.600
67	Vardegade 24, 2 tv	80	40.000	1.039.600
68	Vardegade 24, 3 tv	88	44.000	1.143.560
69	Vardegade 24, 4 tv	80	40.000	1.039.600
70	Vardegade 24, 5 tv	80	40.000	1.039.600
72	Vardegade 22, 1 th	79	39.500	1.026.605
73	Vardegade 22, 2 th	79	39.500	1.026.605
74	Vardegade 22, 3 th	79	39.500	1.026.605
75	Vardegade 22, 4 th	79	39.500	1.026.605
76	Vardegade 22, 5 th	79	39.500	1.026.605
77	Vardegade 22, st tv	78	39.000	1.013.610
79	Vardegade 22, 2 tv	78	39.000	1.013.610
80	Vardegade 22, 3 tv	78	39.000	1.013.610

VÆRDI ANDELSBEVISER

Andelskronen udgør kr. 25,99

Nr.	Adresse	Fordelings- tal	Nom. andelsbevis	Værdi andelsbevis
81	Vardegade 22, 4 tv	78	39.000	1.013.610
82	Vardegade 22, 5 tv	78	39.000	1.013.610
83	Ringkøbinggade 1, st th	74	37.000	961.630
84	Ringkøbinggade 1, 1 th	78	39.000	1.013.610
85	Ringkøbinggade 1, 2 th	78	39.000	1.013.610
86	Ringkøbinggade 1, 3 th	78	39.000	1.013.610
87	Ringkøbinggade 1, 4 th	78	39.000	1.013.610
88	Ringkøbinggade 1, 5 th	78	39.000	1.013.610
89	Ringkøbinggade 1, st tv	78	39.000	1.013.610
90	Ringkøbinggade 1, 1 tv	74	37.000	961.630
92	Ringkøbinggade 1, 3 tv	74	37.000	961.630
93	Ringkøbinggade 1, 4 tv	74	37.000	961.630
94	Ringkøbinggade 1, 5 tv	74	37.000	961.630
95	Ringkøbinggade 3, st th	48	24.000	623.760
96	Ringkøbinggade 3, 1 th	48	24.000	623.760
97	Ringkøbinggade 3, 2 th	48	24.000	623.760
98	Ringkøbinggade 3, 3 th	48	24.000	623.760
99	Ringkøbinggade 3, 4 th	48	24.000	623.760
100	Ringkøbinggade 3, 5 th + tv	96	48.000	1.247.520
101	Ringkøbinggade 3, 1 tv	48	24.000	623.760
102	Ringkøbinggade 3, 2 tv	48	24.000	623.760
103	Ringkøbinggade 3, 3 tv	48	24.000	623.760
106	Ringkøbinggade 5, st th	85	42.500	1.104.575
108	Ringkøbinggade 5, 2 th	85	42.500	1.104.575
109	Ringkøbinggade 5, 3 th	85	42.500	1.104.575
110	Ringkøbinggade 5, 4 th	85	42.500	1.104.575
111	Ringkøbinggade 5, 5 th	85	42.500	1.104.575
112	Ringkøbinggade 5, st tv	57	28.500	740.715
113	Ringkøbinggade 5, 1 tv	57	28.500	740.715
114	Ringkøbinggade 5, 2 tv	57	28.500	740.715
115	Ringkøbinggade 5, 3 tv	57	28.500	740.715
116	Ringkøbinggade 5, 4 tv	57	28.500	740.715
117	Ringkøbinggade 5, 5 tv	57	28.500	740.715
		7.709	3.854.500	

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Birgitte Kleven

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-985700189115
Tidspunkt for underskrift: 25-05-2021 kl.: 20:25:29
Underskrevet med NemID

Bo Frandsen

Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-164484921700
Tidspunkt for underskrift: 25-05-2021 kl.: 20:47:21
Underskrevet med NemID

Camilla Faber

Administrator NEM ID
RID: 92218934
Tidspunkt for underskrift: 25-05-2021 kl.: 20:03:22
Underskrevet med NemID

Cecilie Sørup-Høj

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-874609982633
Tidspunkt for underskrift: 25-05-2021 kl.: 21:23:43
Underskrevet med NemID

Jakob Lundqvist

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-215071807441
Tidspunkt for underskrift: 26-05-2021 kl.: 09:33:47
Underskrevet med NemID

Lene Krogsgaard

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-929450921007
Tidspunkt for underskrift: 25-05-2021 kl.: 21:36:30
Underskrevet med NemID

Per Thygesen Christensen

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-923790837562
Tidspunkt for underskrift: 25-05-2021 kl.: 20:12:08
Underskrevet med NemID

Søren Bo Peterson

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-061152939991
Tidspunkt for underskrift: 25-05-2021 kl.: 21:02:54
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatories can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 39c85c6bjsu242381573

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Jacob Hjort

Revisor

NEM ID

RID: 1251101349483

Tidspunkt for underskrift: 26-05-2021 kl.: 15:43:03

Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be filed as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 39c85c6bjsu242381573