

A/B MIDDELFARTSGÅRDEN

CVR-nr. 27 46 13 36

ÅRSRAPPORT 2021



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

Årsrapportens godkendelse

Således forelagt og vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 25/4 2022.

Dirigent

This document has esignatur Agreement-ID: 0a7132SKNIX247363209

INDHOLD

	Side
Bestyrelsesberetning	
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Administratorerklæring	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	8 - 12
Resultatopgørelse	13
Balance	14 - 15
Pengestrømsopgørelse	16
Noter	17 - 24
Lovkrævede nøgleoplysninger	25 - 27
Andelskroneopgørelse	28
Budgetsammenligning	29
Værdi andelsbeviser	30 - 32

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 Property Asset Management Denmark 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

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 for Andelsboligforeningen Standard A.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. marts 2022

Bestyrelse

Bo Frandsen
Formand

Jakob Lundqvist

Søren Bo Peterson

Birgitte Kleven

Per Thygesen Christensen

Cecilie Sørup-Høj

Lene Krogsgaard

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2021. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Vi har på bestyrelsens vegne indhentet valuarvurdering og har kontrolleret stamdata heri. Vi har gennemgået valuarvurderingen og kontrolleret, at vurderingen opfylder de ufravigelige krav til valuarvurderinger, der fremgår af bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar.

København, den 21. marts 2022

Administrator

Newsec Property Asset Management Denmark A/S

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 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal på side 29. Disse budgettal har, som det også fremgår af budgetsammenligning, ikke været underlagt revision

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører 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 21. marts 2022

KRESTON CM

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

CVR-nr. 39 46 31 13

Jacob Hjort
Statsautoriseret revisor
mne33750

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Middelfartsgården er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

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

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret i forhold til tidligere år med følgende:

Hensat til indvendig vedligeholdelse efter lejelovens §22 indregnes under hensættelser hvor den tidligere har været indregnet som gældsforpligtelse. Ændringen har ingen indvirkning for resultatopgørelse, balancesum eller egenkapital.

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 29 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.

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.

Tilskud til rente- og bidragsbetaling, vedligeholdelse af ejendommen mv., som foreningen modtager fra kommunen, indtægtsføres under andre indtægter i takt med, at foreningen opfylder tilskudsbetingelserne.

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 renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeklån, renter af bankgæld og kreditter, negative renter af bankindestående samt betalinger på en rentesikringsaftale (renteswap).

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab [eller amortisering af kurstab og låneomkostninger]) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank samt indestående på særskilt bundet konto hos Grundejernes Investeringsfond.

Egenkapital

"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

"Reserve for opskrivning af ejendommen" omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reservede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reservede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv. Reserve for Grundejernes Investeringsfond er en bunden reserve, som kun kan anvendes i henhold til reglerne for Grundejernes Investeringsfond.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Hensatte forpligtelser

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.

Indvendig vedligeholdelse

Omfatter indvendig vedligeholdelse efter lejelovens § 22. Hensættelsen øges i takt med lejernes indbetaling hertil, ligesom hensættelsen reduceres i takt med lejernes forbrug af saldoen.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Låneomkostninger ved lånoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdien, som er oplyst af realkreditinstituttet. Regulering af prioritetsgældens kursværdi indregnes direkte på egenkapitalen under posten "Overført resultat".

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af siderne 25 - 27, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Herudover indeholder note 16 visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår på side 28. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2021	2020
INDTÆGTER			
Boligafgift		5.517.778	5.465.399
Lejeindtægter	1	702.788	657.735
Øvrige indtægter	2	21.438	249.992
		6.242.004	6.373.126
OMKOSTNINGER			
Ejendomsskatter og forsikringer	3	-636.716	-632.974
Forbrugsafgifter	4	-711.083	-713.300
Renholdelse	5	-351.975	-369.422
Vedligeholdelse, løbende	6	-497.593	-317.816
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	-930.664	-8.794.528
Administrationsomkostninger	8	-347.610	-259.490
Øvrige foreningsomkostninger	9	-62.899	-89.193
Indvendig vedligeholdelse for lejere	20	-30.544	-31.455
		-3.569.084	-11.208.178
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		2.672.920	-4.835.052
Finansielle omkostninger	10	-907.391	-1.352.004
FINANSIELLE POSTER, NETTO		-907.391	-1.352.004
RESULTAT FØR SKAT		1.765.529	-6.187.056
Skat af årets resultat	11	0	0
ÅRETS RESULTAT		1.765.529	-6.187.056
Forslag til resultatdisponering			
Overført til reserver for vedligeholdelse		0	0
Overført resultat		1.765.529	-6.187.056
DISPONERING I ALT		1.765.529	-6.187.056
Likviditetsresultat			
Årets resultat		1.765.529	-6.187.056
Betalte prioritetsafdrag incl. låneomlægning		-1.625.224	-2.518.629
Amortisering af kurstab på obligationslån		28.331	26.474
LIKVIDITETSRESULTAT I ALT		168.636	-8.679.211

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER

	Note	2021	2020
Grunde og bygninger		203.000.000	198.000.000
Dagsværdi iht. valuarvurdering af 11. november 2021 Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 62.000.000			
Materielle anlægsaktiver	12	203.000.000	198.000.000
ANLÆGSAKTIVER		203.000.000	198.000.000
Varmeregnskab 2021/22		108.126	98.118
Tilgodehavende andelshavere og lejere		8.012	18.750
Andre tilgodehavender	13	302.217	293.531
Tilgodehavender		418.355	410.399
Likvide beholdninger	14	2.785.114	3.661.990
OMSÆTNINGSAKTIVER		3.203.469	4.072.389
AKTIVER		206.203.469	202.072.389

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER

	Note	2021	2020
Andelsindskud	15	3.854.500	3.854.500
Reserve for opskrivning af ejendom	16	123.278.077	118.278.077
Overført resultat m.v.	17	-17.385.640	-19.151.169
		109.746.937	102.981.408
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	18	26.750.000	26.750.000
Reserve for Grundejernes Investeringsfond	19	0	0
Andre reserver		26.750.000	26.750.000
EGENKAPITAL		136.496.937	129.731.408
Hensat indvendig vedligeholdelseskonto	20	412.873	382.329
Hensatte forpligtelser		412.873	382.329
Realkreditlån	21	66.649.021	68.274.560
Huslejedeposita		115.541	111.292
Langfristede gældsforpligtelser		66.764.562	68.385.852
Kortfristet del af realkreditlån	21	1.621.668	1.593.022
Gæld til beboere		13.202	0
Forudbetaling		69.599	1.565.688
Leverandører af tjenesteydelser	22	612.789	121.525
Anden gæld	23	7.805	34.467
Varmeregnskab 2020/21		204.034	258.098
Kortfristede gældsforpligtelser		2.529.097	3.572.800
GÆLDSFORPLIGTELSE		69.293.659	71.958.652
PASSIVER		206.203.469	202.072.389

PENGESTRØMSOPGØRELSE

	2021	2020
Driftsresultat	2.672.920	-4.835.052
Pengestrømme fra driften før ændringer i driftskapital	2.672.920	-4.835.052
Ændringer i driftskapital:		
Ændringer i tilgodehavender	-7.956	-327.662
Ændring i kortfristede gældsforpligtelser	-1.041.805	-443.050
Ændring i huslejedepositum	4.249	-501
Pengestrømme fra driften før finansielle poster	1.627.408	-5.606.265
Finansielle udbetalinger	-879.060	-1.325.530
Pengestrømme fra ordinær drift	748.348	-6.931.795
Tilgang ejendom	0	-5.105.273
Vedligeholdelse ejendom, fra tilgang	0	8.752.156
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET	0	3.646.883
Afdrag på lån fra realkreditinstitutter	-1.625.224	-1.488.465
Optagelse realkreditlån	0	11.742.000
Indfrielse lån	0	-12.772.164
Låneomkostninger og amortisering	0	134.305
Indskud andelshavere, andelskapital	0	35.000
Tillægsværdi nye andele	0	689.157
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET	-1.625.224	-1.660.167
Ændringer i likvider	-876.876	-4.945.079
Likvider 1. januar	3.661.990	8.607.069
LIKVIDER 31. DECEMBER	2.785.114	3.661.990
Kassebeholdning	882	1.869
Saldo kassekredit	2.784.232	3.660.121
	2.785.114	3.661.990

NOTER

	2021	2020
1 LEJEINDTÆGTER		
Lejeindtægter, beboelseslejemål	479.681	444.587
Lejeindtægter, erhvervslejemål	149.581	143.221
Lejeindtægt, kælder	73.526	69.927
	702.788	657.735
2 ANDRE INDTÆGTER		
Ventelistegebyrer	21.438	3.050
Erstatning	0	246.942
	21.438	249.992
3 EJENDOMSKATTER OG FORSIKRINGER		
Ejendomsskatter	328.661	328.661
Ejendomsforsikringer m.v.	308.055	304.313
	636.716	632.974
4 FORBRUGSAFGIFTER		
Renovation	246.749	235.118
Vandafgifter	319.974	318.363
Varme, ledig bolig, regulering	-2.841	5.400
El og gas	141.263	120.458
Skadedyrsbekæmpelse	5.938	33.961
	711.083	713.300
5 RENHOLDELSE		
Lønninger og feriepenge	45.145	50.671
Viceværterfirma	250.171	243.386
Snerydning, vinduespolering og skorstensfejer	39.998	38.958
Fjernelse af grafitti	2.250	0
Rengøringsmidler	14.411	36.407
	351.975	369.422

NOTER

	2021	2020
6 VEDLIGEHOLDELSE, LØBENDE		
Abonnement, elevator	81.569	84.585
Abonnement, vaskerimaskiner	35.491	30.299
Tilsyn, udkald mv elevatorer.	90.840	54.004
Skadeservice DEAS	0	45.051
Varmeanlæg	57.682	18.343
VVS	33.014	7.179
Opgang	0	38.375
Vaskerianlæg	7.284	18.593
Gulve	38.468	0
El- og gasinstallationer	60.357	5.900
Fællearealer/gård m.m.	6.343	9.044
Tagrender og nedløb	40.033	6.443
Tag	33.387	0
Hårdehvidevarer	13.125	0
	497.593	317.816
7 VEDLIGEHOLDELSE, GENOPRETNING OG RENOVERING		
Andel af reovering døre og vinduer	84.196	8.752.156
Reetablering Vardegade 22-24	59.594	0
Hårdehvidevarer, vaskerum	97.250	0
Elevator, modernisering	689.624	42.372
	930.664	8.794.528

NOTER

	2021	2020
8 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER		
Administrationshonorar	135.273	132.993
Anden administration	750	3.250
Energimærke	0	15.000
Revisionshonorar	43.000	41.500
Revisionshonorar, regulering 2020	500	0
Advokathonorar samt sagsomkostninger	87.200	13.345
Varmeregnskabshonorar, 2 år	43.938	8.199
IT	14.405	22.521
Indgået på tidligere afskrevne tilgodehavender	0	-1.833
Tab på tilgodehavender	322	0
Kontingenter	15.580	15.168
Diverse	6.642	9.347
	347.610	259.490
9 ØVRIGE FORENINGSOMKOSTNINGER		
Bestyrelsesudgifter	4.030	0
Bestyrelseshonorar	26.950	26.950
Generalforsamlinger m.m.	21.919	18.499
5 års eftersyn	0	15.000
Vedligeholdelsesplan	0	18.744
Valuarhonorar	10.000	10.000
	62.899	89.193
10 FINANSIELLE OMKOSTNINGER		
Prioritetsgæld	868.699	985.123
Låneomkostninger og kurstab indfrielse lån	0	330.682
Amortisering, prioritetsgæld	28.331	26.474
Bankomkostninger og gebyrer	10.361	9.725
	907.391	1.352.004
11 SKAT AF ÅRETS RESULTAT		
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering, udskudt skat	0	0
	0	0

NOTER

	2021	2020
12 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	13.585.299
Tilgang overført til omkostninger	-8.752.156	-8.752.156
Kostpris 31. december	79.721.923	79.721.923
Saldo 1. januar	118.278.077	100.881.194
Årets opskrivning	5.000.000	17.396.883
Værdiregulering 31. december	123.278.077	118.278.077
Regnskabsmæssig værdi 31. december	203.000.000	198.000.000
Seneste offentlige ejendomsvurdering	62.000.000	62.000.000

EJENDOMMENES BELIGGENHED

Middelfartgade 6, 8 og 10

Vardegade 22 og 24

Ringkøbinggade 1, 3 og 5

Holstebrogade 7 og 9

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2021 i henhold til valuarvurdering af. 11. november 2021 foretaget af Erik Jacobsen, ejendomsmægler og valuar MDE.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 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 3,25% (2,00% i inflation).

Afkastsatsen år 1 er beregnet til 1,40%

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 3,25% til 3,75%, 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. 12,03 til kr. 16,08.

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

NOTER

	2021	2020
13 ANDRE TILGODEHAVENDER		
Forudbetalte omkostninger	294.123	293.531
Tilgodehavende vandafregning	8.094	0
	302.217	293.531
14 LIKVIDE BEHOLDNINGER		
Kassebeholdning, kasserer	882	1.869
Jyske Bank, Erhvervskonto	2.784.232	3.660.121
	2.785.114	3.661.990
15 ANDELSKAPITAL		
Overført 1. januar	3.854.500	3.819.500
Årets indbetalinger	0	35.000
	3.854.500	3.854.500
16 RESERVE FOR OPSKRIVNING AF EJENDOM		
Overført 1. januar	118.278.077	100.881.194
Årets henlæggelse	5.000.000	17.396.883
	123.278.077	118.278.077
17 OVERFØRT RESULTAT		
Overført 1. januar	-19.151.169	-13.653.270
Tillægsværdi nye andele	0	689.157
Forslag til årets overførsel	1.765.529	-6.187.056
	-17.385.640	-19.151.169
18 RESERVE FOR VEDLIGEHOLD EJENDOM		
Overført 1. januar	26.750.000	26.750.000
Årets henlæggelse	0	0
	26.750.000	26.750.000

NOTER

	2021	2020
19 HENSATTE FORPLIGTELSER		
Udvendig vedligeholdelse § 18		
Saldo 1. januar	0	0
Årets hensættelse	83.220	88.642
Årets anvendelse	-109.774	-582.231
Overført til § 18 B	26.554	493.589
Saldo 31. december	0	0
Udvendig vedligeholdelse § 18 B		
Saldo 1. januar	-1.671.133	-1.259.585
Regulering primo	533.291	0
Årets henlæggelse	76.212	82.041
Årets anvendelse	-8.277	0
Overført fra § 18	-26.554	-493.589
Saldo 31. december	-1.096.461	-1.671.133
20 HENSAT INDVENDIG VEDLIGEHOLDELSKONTO		
Saldo 1. januar	382.329	420.021
Årets henlæggelse	30.544	31.455
Solgt lejlighed	0	-69.147
Afholdte omkostninger	0	0
	412.873	382.329
21 REALKREDITLÅN		
BRF Rentetilpasningslån 0,65860% 1)	22.612.200	22.612.200
BRF Rentetilpasningslån 1,2006% 2)	22.612.200	22.612.200
BRF Rentetilpasningslån, -0,0537% 3)	3.335.782	3.508.101
BRF Kontantlån, 1,2319% 4)	9.784.450	10.081.799
BRF Kontantlån, 0,3756% 5)	10.295.103	11.450.659
Amortisering	-369.046	-397.377
	68.270.689	69.867.582
Heraf kortfristede gældsforpligtelser	1.621.668	1.593.022
Langfristede gældsforpligtelser	66.649.021	68.274.560
Restgæld efter 5 år	58.973.961	61.785.290
Realkreditlån til kursværdi	69.663.152	72.678.765
1) Rentetilpasningslån F4, afdragsfrit indtil medio 2026. Rentetilpasses 1. april 2026. Restløbetid 24 år og 3 måneder.		
2) Rentetilpasningslån F9, afdragsfrit indtil medio 2026. Rentetilpasses 1. april 2025. Restløbetid 24 år og 3 måneder.		
3) Rentetilpasningslån F6 med afdrag rentetilpasses 1. april 2027. Restløbetid 17 år og 9 måneder.		
4) Kontantlån. Restløbetid 27 år og 6 måneder.		
5) Kontantlån. Restløbetid 8 år og 9 måneder.		

NOTER

	2021	2020
22 LEVERANDØRER AF TJENESTEYDELSER		
Leverandører af tjenesteydelser under kr. 50.000	168.519	121.525
Hovedstadens Elevatorservice ApS	347.020	0
Saniva A/S	97.250	0
	612.789	121.525
23 ANDEN GÆLD		
Skyldig A-skat, AM-bidrag og ATP	2.329	6.380
Feriepengeforpligtelse	5.476	10.672
Periodisering	0	17.415
	7.805	34.467

24 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.

25 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut kursværdi kr. 69.663.152 er afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør kr. 203.000.000.

Til sikkerhed for banklån er deponeret ejerpantebrev nom. kr. 14.500.000 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør kr. 203.000.000.

NOTER

16 NØGLETAL

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

Ejendommens areal udgør følgende:

	Antal	Fordelings-areal (kvm)
Andelsboliger	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	203.000.000	26.333	23.627
Anskaffelsessum (kostpris)	79.721.923	10.341	9.279
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	66.090.190	8.573	7.692
Foreslået andelsværdi	108.354.474	14.056	
Reserver uden for andelsværdi	26.750.000	3.470	

	Kvm
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm	716
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm	724
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm	680

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

Vedligeholdelsesomkostninger	23
Øvrige omkostninger	35
Finansielle poster, netto	15
Afdrag	27
	100

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter 88

LOVKRÆVEDE NØGLEOPLYSNINGER

	31.12.21		31.12.20	31.12.19
	Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1 Andelsboliger	105	7.689	7.689	7.619
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	9	595	595	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 fordelingssnøglen 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			
		Ja	Nej		
F1a	Er vurderingen fastholdt pr. 1. juli 2020		x		
		Anvendt værdi pr 31.12.21 kr.	kr. pr. m ²		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	203.000.000	23.837		
		Anvendt værdi pr 31.12.21 kr.	kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	26.750.000	3.141		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	13,18%			
		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	462.103	x12	/7.689	721
H2	Erhvervslejeindtægter	18.114	x12	/7.689	28
H3	Boliglejeindtægter	39.767	x12	/7.689	62
		2021	2020	2019	
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
J	Årets resultat pr andels-m ² de sidste tre år	229,62	-804,66	226,67	
					kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi				14.092
K2	Gæld - omsætningsaktiver				8.595
K3	Teknisk andelsværdi (afrundet)				22.688

LOVKRÆVEDE NØGLEOPLYSNINGER

	2021	2020	2019
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	58	37	36
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	109	1.033	23
M3 Vedligeholdelse i alt	168	1.070	59

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) 66%

	2021	2020	2019
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	211	328	169

BEREGNING AF ANDELSVÆRDI

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

Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		136.496.937
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld regnskabsmæssig værdi	68.270.689	
Prioritetsgæld, kursværdi	69.663.152	-1.392.463
		135.104.474
Reservation til fremtidig vedligeholdelse		-26.750.000
		108.354.474

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2021

Værdi pr. indskudt andelskrone (afrundet)	$\frac{108.354.474}{3.854.500}$	28,11
---	---------------------------------	-------

Bestyrelsen anbefaler at andelskronen på 28,11 vedtages.

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning, vedtaget på generalforsamlingen den 15. juni 2021.		25,99
---	--	-------

DRIFTSBUDGET 2021 og 2022

	Faktisk 2021	Budget 2021 ej revideret	Budget 2022 ej revideret
Indtægter			
Boligafgifter, andelshavere	5.517.778	5.518.421	5.601.313
Lejeindtægter, excl. indvendig vedligeholdelse	449.137	424.000	449.000
Erhvervsleje	223.107	220.000	223.000
Andre indtægter	21.438	20.000	32.875
	6.211.460	6.182.421	6.306.188
Udgifter			
Renter:			
Rentetilpasningslån F6 (22.612.200)	226.837	226.837	56.709
Rentetilpasningslån F4 (22.612.200)	0	0	174.441
Rentetilpasningslån F9 (22.612.200)	355.147	355.147	355.147
Rentetilpasningslån (5.000.000)	44.842	43.148	10.327
Kontantlån (10.525.000)	159.721	159.721	154.935
BRF Kontantlån (11.742.000)	82.152	82.152	73.523
Amortisering	28.331	38.175	28.041
Bankomkostninger	10.361	12.000	12.000
	907.391	917.180	865.123
Driftsudgifter:			
Ejendomsskatter	328.661	328.661	328.661
Renovation m.v.	246.749	246.749	287.957
Vandafgifter	319.974	340.000	340.000
El og gas fællesarealer	138.422	130.000	250.000
Rottebekæmpelsesgebyr	5.938	1.750	1.750
Forsikringer	308.055	320.000	330.000
Vicevært, trappevask mv.	311.977	350.000	350.000
Snerydning, vinduespolering og skorstensfejer	39.998	45.000	45.000
Abonnementer	117.060	150.000	110.000
Vedligeholdelser løbende	380.533	650.000	650.000
Vedligeholdelser renovering	930.664	700.000	700.000
	3.128.031	3.262.160	3.393.368
Administrationsudgifter:			
Administrationshonorar	135.273	133.000	140.000
Anden administration	750	5.000	5.000
Valuar	10.000	10.000	10.000
Advokat samt sagsomkostninger	87.200	10.000	10.000
Revision	43.500	42.000	44.000
Varmeregnskabshonorar	43.938	25.000	25.000
Tilstandsrapport, vedligeholdelsesplan mv	0	5.000	0
Bestyrelsesudgifter/generalforsamlinger	52.899	50.000	50.000
Kontingenter	15.580	15.000	15.000
Diverse udgifter	21.369	15.000	15.000
	410.509	310.000	314.000
Udgifter i alt	4.445.931	4.489.340	4.572.491
Resultat før ekstraordinære poster	1.765.529	1.693.081	1.733.697
Tillægsværdi nye andele	0	0	0
Årets resultat	1.765.529	1.693.081	1.733.697
Afdrag på lån fra realkreditinstitutter	-1.625.224	-1.626.066	-1.649.710
ÅRETS BUDGETTEREDE RESULTAT	140.305	67.015	83.987
Boligafgift pr. m² 1/1-30/6		712,28	719,40
Boligafgift pr. m² 1/7-31/12		719,40	733,79

VÆRDI ANDELSBEVISER

Andelskronen udgør kr. 28,11

Nr.	Adresse	Fordelings- tal	Nom. andelsbevis	Værdi andelsbevis
1	Holstebrogade 7, st th	78	39.000	1.096.290
2	Holstebrogade 7, 1 th	78	39.000	1.096.290
3	Holstebrogade 7, 2 th	78	39.000	1.096.290
4	Holstebrogade 7, 3 th	78	39.000	1.096.290
5	Holstebrogade 7, 4 th	78	39.000	1.096.290
6	Holstebrogade 7, 5 th	78	39.000	1.096.290
7	Holstebrogade 7, st tv	78	39.000	1.096.290
8	Holstebrogade 7, 1 tv	78	39.000	1.096.290
9	Holstebrogade 7, 2 tv	78	39.000	1.096.290
10	Holstebrogade 7, 3 tv	78	39.000	1.096.290
12	Holstebrogade 7, 5 tv	78	39.000	1.096.290
13	Holstebrogade 9, st th	78	39.000	1.096.290
14	Holstebrogade 9, 1 th	78	39.000	1.096.290
15	Holstebrogade 9, 2 th	78	39.000	1.096.290
16	Holstebrogade 9, 3 th	78	39.000	1.096.290
17	Holstebrogade 9, 4 th	78	39.000	1.096.290
18	Holstebrogade 9, 5 th	78	39.000	1.096.290
19	Holstebrogade 9 st. tv.	78	39.000	1.096.290
20	Holstebrogade 9, 1 tv	78	39.000	1.096.290
21	Holstebrogade 9, 2 tv	78	39.000	1.096.290
22	Holstebrogade 9, 3 tv	78	39.000	1.096.290
23	Holstebrogade 9, 4 tv	78	39.000	1.096.290
24	Holstebrogade 9, 5.tv	78	39.000	1.096.290
25	Middelfartgade 10, 1 th	80	40.000	1.124.400
27	Middelfartgade 10, 3 th	80	40.000	1.124.400
28	Middelfartgade 10, 4 th	80	40.000	1.124.400
29	Middelfartgade 10, 5 th	80	40.000	1.124.400
30	Middelfartgade 10, st	70	35.000	983.850
32	Middelfartgade 10, 2 tv	62	31.000	871.410
33	Middelfartgade 10, 3 tv	62	31.000	871.410
34	Middelfartgade 10, 4 tv	62	31.000	871.410
35	Middelfartgade 10, 5 tv	62	31.000	871.410
36	Middelfartgade 8, st th	48	24.000	674.640
37	Middelfartgade 8, 1 th	48	24.000	674.640
38	Middelfartgade 8, 2 th	96	48.000	1.349.280
39	Middelfartgade 8, 3 th	48	24.000	674.640
40	Middelfartgade 8, 4 th	48	24.000	674.640

VÆRDI ANDELSBEVISER

Andelskronen udgør kr. 28,11

Nr.	Adresse	Fordelings- tal	Nom. andelsbevis	Værdi andelsbevis
41	Middelfartgade 8, 5 th	48	24.000	674.640
42	Middelfartgade 8, st tv	76	38.000	1.068.180
43	Middelfartgade 8, 1 tv	48	24.000	674.640
45	Middelfartgade 8, 3 tv	48	24.000	674.640
46	Middelfartgade 8, 4 tv	48	24.000	674.640
47	Middelfartgade 8, 5 tv	48	24.000	674.640
48	Middelfartgade 6, st th	104	52.000	1.461.720
49	Middelfartgade 6, 1 th	95	47.500	1.335.225
50	Middelfartgade 6, 2 th	80	40.000	1.124.400
52	Middelfartgade 6, 4 th	80	40.000	1.124.400
53	Middelfartgade 6, 5 th	80	40.000	1.124.400
54	Middelfartgade 6, 1 tv	64	32.000	899.520
55	Middelfartgade 6, 2 tv	88	44.000	1.236.840
56	Middelfartgade 6, 3 tv + th	160	80.000	2.248.800
57	Middelfartgade 6, 4 tv	88	44.000	1.236.840
58	Middelfartgade 6, 5 tv	88	44.000	1.236.840
59	Vardegade 24, st th	78	39.000	1.096.290
60	Vardegade 24, 1 th	78	39.000	1.096.290
61	Vardegade 24, 2 th	78	39.000	1.096.290
62	Vardegade 24, 3 th	78	39.000	1.096.290
63	Vardegade 24, 4 th	78	39.000	1.096.290
64	Vardegade 24, 5 th	78	39.000	1.096.290
65	Vardegade 24, st tv	80	40.000	1.124.400
67	Vardegade 24, 2 tv	80	40.000	1.124.400
68	Vardegade 24, 3 tv	88	44.000	1.236.840
69	Vardegade 24, 4 tv	80	40.000	1.124.400
70	Vardegade 24, 5 tv	80	40.000	1.124.400
72	Vardegade 22, 1 th	79	39.500	1.110.345
73	Vardegade 22, 2 th	79	39.500	1.110.345
74	Vardegade 22, 3 th	79	39.500	1.110.345
75	Vardegade 22, 4 th	79	39.500	1.110.345
76	Vardegade 22, 5 th	79	39.500	1.110.345
77	Vardegade 22, st tv	78	39.000	1.096.290
79	Vardegade 22, 2 tv	78	39.000	1.096.290
80	Vardegade 22, 3 tv	78	39.000	1.096.290

VÆRDI ANDELSBEVISER

Andelskronen udgør kr. 28,11

Nr.	Adresse	Fordelings- tal	Nom. andelsbevis	Værdi andelsbevis
81	Vardegade 22, 4 tv	78	39.000	1.096.290
82	Vardegade 22, 5 tv	78	39.000	1.096.290
83	Ringkøbinggade 1, st th	74	37.000	1.040.070
84	Ringkøbinggade 1, 1 th	78	39.000	1.096.290
85	Ringkøbinggade 1, 2 th	78	39.000	1.096.290
86	Ringkøbinggade 1, 3 th	78	39.000	1.096.290
87	Ringkøbinggade 1, 4 th	78	39.000	1.096.290
88	Ringkøbinggade 1, 5 th	78	39.000	1.096.290
89	Ringkøbinggade 1, st tv	78	39.000	1.096.290
90	Ringkøbinggade 1, 1 tv	74	37.000	1.040.070
92	Ringkøbinggade 1, 3 tv	74	37.000	1.040.070
93	Ringkøbinggade 1, 4 tv	74	37.000	1.040.070
94	Ringkøbinggade 1, 5 tv	74	37.000	1.040.070
95	Ringkøbinggade 3, st th	48	24.000	674.640
96	Ringkøbinggade 3, 1 th	48	24.000	674.640
97	Ringkøbinggade 3, 2 th	48	24.000	674.640
98	Ringkøbinggade 3, 3 th	48	24.000	674.640
99	Ringkøbinggade 3, 4 th	48	24.000	674.640
100	Ringkøbinggade 3, 5 th + tv	96	48.000	1.349.280
101	Ringkøbinggade 3, 1 tv	48	24.000	674.640
102	Ringkøbinggade 3, 2 tv	48	24.000	674.640
103	Ringkøbinggade 3, 3 tv	48	24.000	674.640
106	Ringkøbinggade 5, st th	85	42.500	1.194.675
108	Ringkøbinggade 5, 2 th	85	42.500	1.194.675
109	Ringkøbinggade 5, 3 th	85	42.500	1.194.675
110	Ringkøbinggade 5, 4 th	85	42.500	1.194.675
111	Ringkøbinggade 5, 5 th	85	42.500	1.194.675
112	Ringkøbinggade 5, st tv	57	28.500	801.135
113	Ringkøbinggade 5, 1 tv	57	28.500	801.135
114	Ringkøbinggade 5, 2 tv	57	28.500	801.135
115	Ringkøbinggade 5, 3 tv	57	28.500	801.135
116	Ringkøbinggade 5, 4 tv	57	28.500	801.135
117	Ringkøbinggade 5, 5 tv	57	28.500	801.135
		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.

Bo Frandsen

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-164484921700
Tidspunkt for underskrift: 31-03-2022 kl.: 16:51:59
Underskrevet med NemID

Per Thygesen Christensen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-923790837562
Tidspunkt for underskrift: 31-03-2022 kl.: 17:01:50
Underskrevet med NemID

Jakob Lundqvist

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-215071807441
Tidspunkt for underskrift: 31-03-2022 kl.: 21:14:16
Underskrevet med NemID

Lene Krogsgaard

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-929450921007
Tidspunkt for underskrift: 02-04-2022 kl.: 07:29:50
Underskrevet med NemID

Cecilie Sørup-Høj

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-874609982633
Tidspunkt for underskrift: 01-04-2022 kl.: 07:31:11
Underskrevet med NemID

Birgitte Kleven

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-985700189115
Tidspunkt for underskrift: 31-03-2022 kl.: 19:51:10
Underskrevet med NemID

Søren Bo Peterson

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-061152939991
Tidspunkt for underskrift: 31-03-2022 kl.: 21:51:51
Underskrevet med NemID

Camilla Faber

Som Administrator NEM ID
RID: 92218934
Tidspunkt for underskrift: 31-03-2022 kl.: 16:30:39
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 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: 0a7132SKNIX247363209

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

Som Revisor

RID: 1251101349483

Tidspunkt for underskrift: 04-04-2022 kl.: 09:40:42

Underskrevet med NemID

NEM ID

Anders Scheel Frederiksen

Som Dirigent

PID: 9208-2002-2-691414425942

Tidspunkt for underskrift: 26-04-2022 kl.: 09:39:29

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 0a7132SKNIX247363209

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

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