

Andelsboligforeningen Middelfartsgården

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

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

CVR-nr. 27461336

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

Årsrapport for 2023

Godkendt på foreningens generalforsamling
den 24. april 2024

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Administratoreklæring	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Pengestrømsopgørelse	15
Noter	16

Andelsboligforeningen Middelfartsgården

Foreningsoplysninger

Foreningen	Andelsboligforeningen Middelfartsgården
	CVR-nr. 27461336
	Regnskabsår 1. januar 2023 - 31. december 2023
Bestyrelse	Bo Frandsen H. Hasan Søren Bo Peterson Birgitte Kleven Per Thygesen Christensen Simone Hilt Lene Krogsgaard
Administrator	Newsec Property Asset Management Denmark A/S Lyngby Hovedgade 4 2800 Kongens Lyngby
Revisor	KRESTON CM Statsautoriseret Revisionsinteressentskab Adelgade 15 1304 København K Telefon 33734600 CVR-nr.: 39463113
Pengeinstitut	Jyske Bank Andelsboligforening Klampenborgvej 205 2800 Kongens Lyngby

Andelsboligforeningen Middelfartsgården

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 – 31. december 2023 for Andelsboligforeningen Middelfartsgården.

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 2023 samt af foreningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2023 – 31. december 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. marts 2024

Bestyrelse

Bo Frandsen
Formand

H. Hasan
Medlem

Søren Bo Peterson
Medlem

Birgitte Kleven
Medlem

Per Thygesen Christensen
Medlem

Simone Hilt
Medlem

Lene Krogsgaard
Medlem

Andelsboligforeningen Middelfartsgården

Administratørerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2023. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

København, den 6. marts 2024

Administrator

Ejendomsadministrationen

Newsec Property Asset
Management Denmark A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Middelfartsgården

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Middelfartsgården for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelsen 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, 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 revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 væsentlig 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 6. marts 2024

KRESTON CM

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

CVR-nr. 39463113

Jacob Hjort
Statsautoriseret revisor
mne33750

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Middelfartsgården for 1. januar 2023 - 31. december 2023 er aflagt i overensstemmelse med 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 andelens værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

De på side 28 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 fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, fælleshus mv. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er 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. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivning på driftsmidler og inventar mv.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indekslån, driftsførte kurstab) 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) værdiansættes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

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

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi. Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

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 mv." 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 reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reserverede 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.

Hensatte forpligtelser

Omfatter indvendig vedligeholdelse efter lejelovens § 117. Hensættelsen øges i takt med lejernes indbetaling hertil, ligesom hensættelsen reduceres i takt med lejernes forbrug af saldoen.

Anvendt regnskabspraksis

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 sand synligt, 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 fremførelse.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen 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 det modtagne provenu og prioritetsgældens nominelle værdi ved lånoptagelsen, indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det modtagne provenu ved lånoptagelsen, reduceret med afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen amortisering af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 22. Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

”Andre reserver” i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, samt reserve for Grundejernes Investeringsfond. I henhold til vedtægterne indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Andelsboligforeningen Middelfartsgården

Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Boligafgift		5.717.784	5.600.683
Lejeindtægter	1	691.806	702.425
Øvrige indtægter	2	159.400	32.875
Indtægter i alt		6.568.990	6.335.983
Ejendomsskat og forsikringer	3	-506.980	-642.064
Forbrugsafgifter	4	-866.484	-824.455
Renholdelse og udenomsarealer	5	-282.563	-341.777
Vedligeholdelse, løbende	6	-1.008.420	-379.717
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	-596.482	-515.000
Indvendig vedligeholdelse for lejere		-45.901	-30.876
Administrationsomkostninger	8	-264.882	-258.684
Foreningsomkostninger	9	-57.585	-61.580
Omkostninger i alt		-3.629.297	-3.054.153
Resultat før finansielle poster		2.939.693	3.281.830
Finansielle indtægter	10	249.947	200.216
Finansielle omkostninger	11	-830.545	-856.124
Finansielle poster, netto		-580.598	-655.908
Resultat før skat		2.359.095	2.625.922
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		2.359.095	2.625.922
Forslag til resultatdisponering:			
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		2.359.095	2.625.922
Disponeret i alt		2.359.095	2.625.922
Likviditetsresultat:			
Årets resultat		2.359.095	2.625.922
Amortisering		27.489	28.041
Betalte prioritetsafdrag		-1.611.554	-1.621.436
Ekstraordinært delindfrielse lån via tilbagekøb af obligationer		-971.790	-1.214.067
Tillægsværdi solgte andele		1.359.914	0
Likviditetsresultat		1.163.154	-181.540

Andelsboligforeningen Middelfartsgården

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	12	209.000.000	207.000.000
Materielle anlægsaktiver		209.000.000	207.000.000
Anlægsaktiver		209.000.000	207.000.000
Tilgodehavende boligafgift og leje		960.909	30.498
Tilgodehavende ventelistegebyrer		79.863	0
Vandregnskab		11.884	0
Tilgodehavende forsikringskader		2.252	0
Periodeafgrænsningsposter		182.949	177.877
Tilgodehavender		1.237.857	208.375
Likvide beholdninger	13	4.740.444	2.589.873
Omsætningsaktiver		5.978.301	2.798.248
Aktiver		214.978.301	209.798.248

Andelsboligforeningen Middelfartsgården

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Andelsindskud		3.897.000	3.854.500
Reserve for opskrivninger af ejendom		129.278.077	127.278.077
Overført resultat		-11.040.709	-14.759.718
Egenkapital		122.134.368	116.372.859
Reserve til vedligeholdelse af ejendom		26.750.000	26.750.000
Andre reserver		26.750.000	26.750.000
Egenkapital og andre reserver		148.884.368	143.122.859
Grundejernes Investeringsfond	14	0	0
Indvendig vedligeholdelse for lejere	15	402.856	443.749
Hensatte forpligtelser		402.856	443.749
Prioritetsgæld	16	61.339.802	63.871.125
Deposita		118.974	117.353
Langfristede gældsforpligtelser		61.458.776	63.988.478
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	16	1.567.570	1.592.102
Forudbetalt leje		71.968	70.404
Varmeregnskab		188.557	162.734
Leverandører af varer og tjenesteydelser	17	493.067	406.457
Forudbetalt boligafgift og leje		1.908.921	9.923
Anden gæld		2.218	1.542
Kortfristede gældsforpligtelser		4.232.301	2.243.162
Gældsforpligtelser		65.691.077	66.231.640
Passiver		214.978.301	209.798.248
Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.	19, 20		
Nøgleoplysninger	21		
Beregning af andelsværdi	22		

Andelsboligforeningen Middelfartsgården

Egenkapitalopgørelse

Andelskapital	2023	2022
Primo	3.854.500	3.854.500
Årets tilgang	42.500	0
Andelsindskud	3.897.000	3.854.500
Primo	127.278.077	123.278.077
Årets tilgang	2.000.000	4.000.000
Reserve for opskrivninger	129.278.077	127.278.077
Primo	-14.759.718	-17.385.640
Årets tilgang	2.359.095	2.625.922
Tillægsværdi solgte andele	1.359.914	0
Overført resultat	-11.040.709	-14.759.718
Egenkapital før andre reserver	122.134.368	116.372.859
Primo	26.750.000	26.750.000
Reserve til vedligeholdelse af ejendom	26.750.000	26.750.000
Egenkapital	148.884.368	143.122.859

Andelsboligforeningen Middelfartsgården

Pengestrømsopgørelse

	2023	2022
	kr.	kr.
Årets resultat	2.359.095	2.625.922
Amortisering	27.489	28.041
Regulering af deposita	1.621	1.812
Ændring i tilgodehavender	-1.029.482	209.980
Ændring i leverandørgæld mv.	2.013.671	-256.369
Indvendig vedligeholdelse lejere	-40.893	30.876
Pengestrøm fra driftsaktivitet	3.331.501	2.640.262
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-1.611.554	-1.621.436
Ekstraordinært afdrag langfristede gældsforpligtelser	-971.790	-1.214.067
Tilgang andelskapital	42.500	0
Tillægsværdi solgte andele	1.359.914	0
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-1.180.930	-2.835.503
Ændringer i likvider	2.150.571	-195.241
Likvider, primo	2.589.873	2.785.114
Likvider, ultimo	4.740.444	2.589.873

Noter

	2023	2022
1. Lejeindtægter		
Lejeindtægter, beboelseslejemål	458.844	478.938
Lejeindtægter, erhvervslejemål	166.131	158.683
Lejeindtægt, kælder	66.831	64.804
	691.806	702.425
2. Ventelistegebyr		
Ventelistegebyr 2021 og 2022	79.537	32.875
Ventelistesgebyr 2023	79.863	0
	159.400	32.875
3. Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskatter	328.661	328.661
Ejendomsforsikringer m.v.	178.319	313.403
	506.980	642.064
4. Forbrugsafgifter		
Renovation	386.030	286.268
Vandafgifter	273.791	282.242
Varme, ledig bolig, regulering	3.008	0
El og gas	153.668	246.986
Skadedyrsbekæmpelse	49.987	8.959
	866.484	824.455
5. Renholdelse og udenomsarealer		
Lønninger og feriepenge	21.720	17.138
Viceværtfirma	210.946	251.046
Snerydning, vinduespolering og skorstensfejer	42.034	43.169
Fjernelse af grafitti	7.863	0
Rengøringsmidler	0	30.424
	282.563	341.777
6. Vedligeholdelse, løbende		
Abonnement, elevator	56.463	71.805
Abonnement, vaskerimaskiner	31.253	35.491
Tilsyn, udkald mv elevatorer	336.982	141.824
Varmeanlæg	37.649	26.149
VVS	132.847	9.357
Vaskerianlæg	42.801	7.074
El- og gasinstallationer	142.135	14.705
Fællearealer/gård m.m.	31.198	2.501
Tagrender og nedløb	45.273	2.769
Tag og skorsten	89.044	5.383
Facader	58.941	0
Døre, vinduer og loft	2.729	14.825
Porte	0	47.834
Nøgler, låse og kort	1.105	0
	1.008.420	379.717

Noter

	2023	2022
7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering		
Andel af renovering døre og vinduer	117.406	0
Renovering trappeopgange	349.095	0
Renovering skorsten	77.606	0
El installationer	0	515.000
Gård renovering	52.375	0
	596.482	515.000
8. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar	132.147	138.598
Anden administration	16.698	10.051
Revisionshonorar	48.975	46.175
Advokathonorar samt sagsomkostninger	9.698	10.000
Varmeregnskabshonorar	26.400	25.000
IT	7.678	6.071
Kontingenter	16.680	15.993
Diverse	6.606	6.796
	264.882	258.684
9. Foreningsomkostninger		
Bestyrelsesudgifter	1.066	8.910
Bestyrelseshonorar	31.600	27.650
Generalforsamlinger m.m.	14.919	15.020
Valuarhonorar	10.000	10.000
	57.585	61.580
10. Finansielle indtægter		
Kursgevinst indfrielse lån	240.787	200.216
Renter pengeinstitut	9.160	0
	249.947	200.216
11. Finansielle omkostninger		
Prioritetsgæld	791.240	812.761
Renter Pengeinstitut	0	5.171
Amortisering, prioritetsgæld	27.489	28.041
Bankomkostninger og gebyrer	11.816	10.151
	830.545	856.124

12. Grunde og bygninger

Ejendommenes beliggenhed

Middelfartgade 6, 8 og 10, Vardegade 22 og 24, Ringkøbinggade 1, 3 og 5, Holstebrogade 7 og 9

Kostpris primo	79.721.923	79.721.923
Kostpris ultimo	79.721.923	79.721.923
Dagsværdireguleringer primo	127.278.077	123.278.077
Årets reguleringer	2.000.000	4.000.000
Dagsværdireguleringer ultimo	129.278.077	127.278.077
Regnskabsmæssig værdi ultimo	209.000.000	207.000.000
Seneste offentlige vurdering pr. 1/10 2021	62.000.000	62.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2023 i henhold til valuarvurdering af 30. oktober 2023 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 andelsboligejendomme 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 3,50% (2,00% i inflation).

Afkastsatsen år 1 er beregnet til 1,39%

Opsummering af følsomhedsberegning i valuarvurderingen:

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 3,50% til 4,00%, alt andet lige, vil reducere dagsværdien af ejendommen med 31,8 mio. kr. En sådan ændring, vil alt andet lige reducere dagsværdien pr. indskudt andelskrone med kr. 8,16 til kr. 23,98.

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

Noter

	2023	2022
13. Likvide beholdninger		
Kassebeholdning, kasserer	21.642	10.239
Jyske Bank, Erhvervskonto	3.218.802	2.579.634
Jyske Bank, aftalekonto	1.500.000	0
	4.740.444	2.589.873
14. Grundejernes Investeringsfond		
Udvendig vedligeholdelse § 119		
Saldo 1. januar	0	0
Årets hensættelse	91.416	84.096
Årets anvendelse	-138.082	-75.952
Overført til § 120	46.666	-8.144
	0	0
Udvendig vedligeholdelse § 120		
Saldo 1. januar	-933.767	-1.096.461
Regulering primo	-12.288	78.043
Årets henlæggelse	84.384	77.964
Årets anvendelse	-11.581	-1.457
Overført fra § 119	-46.666	8.144
	-919.918	-933.767
15. Indvendig vedligeholdelse for lejere		
Saldo primo	443.749	412.873
Indbetalt i året	30.720	30.876
	474.469	443.749
Indtægtsført ved salg lejlighed	-71.614	0
Saldo ultimo	402.855	443.749

Noter

		2023	2022
16. Prioritetsgæld			
	Kursværdi	2023	2022
BRF Rentetilpasningslån 0,65860% 1)	21.651.085	22.612.200	22.612.200
BRF Rentetilpasningslån 1,2006% 2)	22.146.240	22.612.200	22.612.200
BRF Rentetilpasningslån, -0,0537% 3)	2.746.376	2.958.328	3.147.004
BRF Kontantlån, 1,2319% 4)	5.740.041	7.067.224	8.297.626
BRF Kontantlån 0,3756% 5)	7.506.174	7.970.936	9.135.202
Amortisering		-313.516	-341.005
Prioritetsgæld	59.789.916	62.907.372	65.463.227
Kort del af gæld (under 1 år)		1.567.570	1.592.102
Lang del af gæld (mere end 1 år)		61.339.802	63.871.125
		62.907.372	65.463.227
Restgæld efter 5 år, afrundet		50.606.711	53.217.463

- 1) Rentetilpasningslån F4, afdragsfrit indtil medio 2026. Rentetilpasses 1. april 2026.
Restløbetid 22 år og 3 måneder.
- 2) Rentetilpasningslån F9, afdragsfrit indtil medio 2026. Rentetilpasses 1. april 2025.
Restløbetid 22 år og 3 måneder.
- 3) Rentetilpasningslån F6 med afdrag rentetilpasses 1. april 2027. Restløbetid 15 år og 9 måneder.
- 4) Kontantlån. Restløbetid 25 år og 6 måneder.
- 5) Kontantlån. Restløbetid 6 år og 9 måneder.

Noter

	2023	2022
17. Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Leverandører af tjenesteydelser under kr. 50.000	239.975	242.214
Racoon VVS A/S	99.606	0
Newsec	153.486	164.243
	493.067	406.457
18. Anden gæld		
Feriepengeforpligtelse	866	866
Skyldig A-skat, AM-bidrag og ATP	1.352	676
	2.218	1.542

19. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut kursværdi kr. 59.789.916 er afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør kr. 209.000.000.

Til sikkerhed for banklån er deponeret ejerpantebrev nom. kr. 14.500.000 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør kr. 209.000.000.

20. Eventualforpligtelser

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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 22 lejligheder siden stiftelsen, og foreningen udlejer fortsat 8 lejligheder til ikke-medlemmer.

21. Nøgleoplysninger

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

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

	2023	2023	2022	2021	
	Antal	BBR Areal m2	BBR Areal m2	BBR Areal m2	
B1	Andelsboliger	104	7.774	7.689	7.689
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	8	510	595	595
B4	Erhvervslejemål	3	232	232	232
B5	Øvrige lejemål	0	0	0	0
B6	I alt	115	8.516	8.516	8.516
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			Boligernes areal (anden kilde)	
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			Boligernes areal (anden kilde)	
C3	Hvis andet, beskriv fordelingsnøglen her			Ikke relevant	
				År	
D1	Foreningens stiftelsesår			2.003	
D2	Ejendommens opførelsesår			1.936	
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?			Nej	
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.				
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			Valuarvurdering	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			Nej	
	Anvendt ejendomsværdi ultimo			209.000.000	
F2	Ejendomsværdi kr. pr. m2 (F2/B6)			24.542	
	Anvendt værdi af generalforsamlingsbestemte reserver ultimo			26.750.000	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver kr. pr. m2 (F3/B6)			3.141	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi (F3/F2)			12,80	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?			Nej	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtg. nr. 978 af 19. okt. 2009)?			Nej	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom			Nej	

Andelsboligforeningen Middelfartsgården

Noter

		2023	2022		
Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab mv.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)					
		Indtægt	Antal mdr.	Areal	kr. pr. m2
H1	Boligafgift	485.967	12	7.774	750
H2	Erhvervslejeindtægter	19.548	12	7.774	30
H3	Boliglejeindtægter	36.231	12	7.774	56

Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)					
		2023	2022	2021	
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2	
J	Årets resultat pr. andels-m2. de sidste 3 år	303	342	230	
K1	Andelsværdi (Andelsværdi/samlede andele)				kr. pr. m2
K2	Gæld - omsætningsaktiver				16.112
K3	Teknisk andelsværdi (K1+K2)				7.681
					23.793

Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)					
		2023	2022	2021	
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2	
M1	Vedligeholdelse, løbende	118	45	58	
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	70	60	109	
M3	Vedligeholdelse i alt	188	105	168	

Gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi. Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100.					
P	Friværdi				68

Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)					
		2023	2022	2021	
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2	
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste 3 år	207	211	211	

22. Beregning af andelsværdi, handelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens §5, stk. 2 litra b, (handelsværdi) samt vedtægterne § 15:

	Kr.
Foreningens egenkapital før andre reserver	148.884.368
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:	
Reservation til fremtidig vedligeholdelse	-26.750.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	62.907.372
Prioritetsgæld, kursværdi	-59.789.916
	125.251.824
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31 december 2023.	
Andelsindskud	3.897.000
Værdi pr. indskudt andelskrone	32,14
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 18. april 2023 og gældende på balancedagen)	31,67

23. Værdi andelsbevis ved andelskrone på kr. 32,14

Nr.	Adresse	Fordelingstal	Nom andelsbevis	Værdi andelsbevis
1	Holstebrogade 7. st th	79	39.000	1.253.460
2	Holstebrogade 7, 1. th.	79	39.000	1.253.460
3	Holstebrogade 7, 2. th.	79	39.000	1.253.460
4	Holstebrogade 7, 3. th.	79	39.000	1.253.460
5	Holstebrogade 7, 4. th.	79	39.000	1.253.460
6	Holstebrogade 7, 5. th.	79	39.000	1.253.460
7	Holstebrogade 7, st. tv.	78	39.000	1.253.460
8	Holstebrogade 7, 1. tv.	78	39.000	1.253.460
9	Holstebrogade 7, 2. tv.	78	39.000	1.253.460
10	Holstebrogade 7, 3. tv.	78	39.000	1.253.460
12	Holstebrogade 7, 5. tv.	78	39.000	1.253.460
13	Holstebrogade 9, st. th.	78	39.000	1.253.460
14	Holstebrogade 9, 1. th.	78	39.000	1.253.460
15	Holstebrogade 9, 2. th.	78	39.000	1.253.460
16	Holstebrogade 9, 3. th.	78	39.000	1.253.460
17	Holstebrogade 9, 4. th.	78	39.000	1.253.460
18	Holstebrogade 9, 5. th.	78	39.000	1.253.460
19	Holstebrogade 9 st. tv.	78	39.000	1.253.460
20	Holstebrogade 9, 1. tv.	78	39.000	1.253.460
21	Holstebrogade 9, 2. tv.	78	39.000	1.253.460
22	Holstebrogade 9, 3. tv.	78	39.000	1.253.460
23	Holstebrogade 9, 4. tv.	78	39.000	1.253.460
24	Holstebrogade 9, 5. tv.	78	39.000	1.253.460
25	Middelfartgade 10, 1. th.	85	40.000	1.285.600
27	Middelfartgade 10, 3. th.	85	40.000	1.285.600
28	Middelfartgade 10, 4. th.	85	40.000	1.285.600
29	Middelfartgade 10, 5. th.	85	40.000	1.285.600
30	Middelfartgade 10, st.	70	35.000	1.124.900
32	Middelfartgade 10, 2. tv.	63	31.000	996.340
33	Middelfartgade 10, 3. tv.	63	31.000	996.340
34	Middelfartgade 10, 4. tv.	63	31.000	996.340
35	Middelfartgade 10, 5. tv.	63	31.000	996.340
36	Middelfartgade 8, st. th.	54	24.000	771.360
37	Middelfartgade 8, 1. th.	50	24.000	771.360
38	Middelfartgade 8, 2.	100	48.000	1.542.720
39	Middelfartgade 8, 3. th.	50	24.000	771.360
40	Middelfartgade 8, 4. th.	50	24.000	771.360
41	Middelfartgade 8, 5. th.	50	24.000	771.360
42	Middelfartgade 8, st. tv.	84	38.000	1.221.320
43	Middelfartgade 8, 1. tv.	50	24.000	771.360
45	Middelfartgade 8, 3. tv.	50	24.000	771.360
46	Middelfartgade 8, 4. tv.	50	24.000	771.360

Andelsboligforeningen Middelfartsgården

Noter

			2023	2022
47	Middelfartgade 8, 5. tv.	50	24.000	771.360
48	Middelfartgade 6, st. th.	113	52.000	1.671.280
49	Middelfartgade 6, 1. th.	103	47.500	1.526.650
50	Middelfartgade 6, 2. th.	83	40.000	1.285.600
52	Middelfartgade 6, 4. th.	83	40.000	1.285.600
53	Middelfartgade 6, 5. th.	83	40.000	1.285.600
54	Middelfartgade 6, 1. tv.	65	32.000	1.028.480
55	Middelfartgade 6, 2. tv.	85	44.000	1.414.160
56	Middelfartgade 6, 3.	160	80.000	2.571.200
57	Middelfartgade 6, 4. tv.	85	44.000	1.414.160
58	Middelfartgade 6, 5. tv.	85	44.000	1.414.160
59	Vardegade 24, st. th.	79	39.000	1.253.460
60	Vardegade 24, 1. th.	79	39.000	1.253.460
61	Vardegade 24, 2. th.	79	39.000	1.253.460
62	Vardegade 24, 3. th.	79	39.000	1.253.460
63	Vardegade 24, 4. th.	79	39.000	1.253.460
64	Vardegade 24, 5. th.	79	39.000	1.253.460
65	Vardegade 24, st. tv.	80	40.000	1.285.600
67	Vardegade 24, 2. tv.	80	40.000	1.285.600
68	Vardegade 24, 3. tv.	88	44.000	1.414.160
69	Vardegade 24, 4. tv.	80	40.000	1.285.600
70	Vardegade 24, 5. tv.	80	40.000	1.285.600
72	Vardegade 22, 1. th.	76	39.500	1.269.530
73	Vardegade 22, 2. th.	76	39.500	1.269.530
74	Vardegade 22, 3. th.	76	39.500	1.269.530
75	Vardegade 22, 4. th.	76	39.500	1.269.530
76	Vardegade 22, 5. th.	76	39.500	1.269.530
77	Vardegade 22, st. tv.	78	39.000	1.253.460
79	Vardegade 22, 2. tv.	78	39.000	1.253.460
80	Vardegade 22, 3. tv.	78	39.000	1.253.460
81	Vardegade 22, 4. tv.	78	39.000	1.253.460
82	Vardegade 22, 5. tv.	78	39.000	1.253.460
83	Ringkøbinggade 1, st. th.	76	37.000	1.189.180
84	Ringkøbinggade 1, 1. th.	84	39.000	1.253.460
85	Ringkøbinggade 1, 2. th.	84	39.000	1.253.460
86	Ringkøbinggade 1, 3. th.	84	39.000	1.253.460
87	Ringkøbinggade 1, 4. th.	84	39.000	1.253.460
88	Ringkøbinggade 1, 5. th.	84	39.000	1.253.460
89	Ringkøbinggade 1, st. tv.	90	39.000	1.253.460
90	Ringkøbinggade 1, 1. tv.	75	37.000	1.189.180
92	Ringkøbinggade 1, 3. tv.	75	37.000	1.189.180
93	Ringkøbinggade 1, 4. tv.	75	37.000	1.189.180
94	Ringkøbinggade 1, 5. tv.	75	37.000	1.189.180
95	Ringkøbinggade 3, st. th.	50	24.000	771.360
96	Ringkøbinggade 3, 1. th.	100	48.000	1.542.720
97	Ringkøbinggade 3, 2. th.	50	24.000	771.360
98	Ringkøbinggade 3, 3. th.	50	24.000	771.360
100	Ringkøbinggade 3, 5.	150	72.000	2.314.080
102	Ringkøbinggade 3, 2. tv.	50	24.000	771.360
103	Ringkøbinggade 3, 3. tv.	50	24.000	771.360

Andelsboligforeningen Middelfartsgården**Noter**

			2023	2022
106	Ringøbinggade 5, st. th.	84	42.500	1.365.950
107	Ringøbinggade 5, 1. th.	85	42.500	1.365.950
108	Ringøbinggade 5, 2. th.	85	42.500	1.365.950
109	Ringøbinggade 5, 3. th.	85	42.500	1.365.950
110	Ringøbinggade 5, 4. th.	85	42.500	1.365.950
111	Ringøbinggade 5, 5. th.	85	42.500	1.365.950
112	Ringøbinggade 5, st. tv.	57	28.500	915.990
113	Ringøbinggade 5, 1. tv.	57	28.500	915.990
114	Ringøbinggade 5, 2. tv.	57	28.500	915.990
115	Ringøbinggade 5, 3. tv.	57	28.500	915.990
116	Ringøbinggade 5, 4. tv.	57	28.500	915.990
117	Ringøbinggade 5, 5. tv.	57	28.500	915.990
	afrunding			2.224
		7.934	3.897.000	125.251.824

	2023	2023	2022
24. Driftsbudget 2023 og 2024			
	2023	Budget 2023 (ej revideret)	Budget 2024 (ej revideret)
Boligafgift	5.717.784	5.713.000	5.954.600
Lejeindtægter, excl. indvendig vedligeholdelse	412.943	449.000	420.000
Erhvervsleje	232.962	230.000	230.000
Andre indtægter	159.400	79.500	79.500
Indtægter	6.523.089	6.471.500	6.684.100
Rentetilpasningslån F4 (22.612.200)	-232.589	-232.589	-232.589
Rentetilpasningslån F9 (22.612.200)	-355.147	-355.147	-355.147
Rentetilpasningslån (5.000.000)	-9.731	-9.731	-9.134
Kontantlån (9.208.969)	-128.910	-131.323	-111.788
Kontantlån (11.742.000)	-64.863	-64.862	-56.169
Amortisering	-27.489	-27.488	-27.205
Bankomkostninger og bankrenter	-11.816	-12.000	-12.000
Kursgevinst indfrielse lån	240.787	0	0
Bankrenter	9.160	0	0
Renter	-580.598	-833.140	-804.032
Ejendomsskatter	-328.661	-328.661	-350.000
Renovation m.v.	-436.017	-351.000	-450.000
Vandafgifter	-273.791	-320.000	-320.000
El og gas fællesarealer	-156.676	-300.000	-200.000
Forsikringer	-178.319	-200.000	-180.000
Vicevært, trappevask mv.	-240.529	-325.000	-325.000
Snerydning, vinduespolering og skorstensfejer	-42.034	-45.000	-45.000
Abonnementer	-87.716	-120.000	-100.000
Vedligeholdelser løbende	-920.704	-600.000	-500.000
Vedligeholdelser renovering	-596.482	-700.000	-500.000
Renovering, gårdprojekt	0	-1.000.000	-2.500.000
Driftsudgifter	-3.260.929	-4.289.661	-5.470.000
Administrationshonorar	-132.147	-140.000	-150.000
Anden administration	-16.698	-12.000	-10.000
Valuar	-10.000	-10.000	-10.000
Advokat samt sagsomkostninger	-9.698	-10.000	-10.000
Revision	-48.975	-48.400	-50.000
Varmeregnskabshonorar	-26.400	-25.000	-25.000
Bestyrelsesudgifter/generalforsamlinger	-47.585	-50.000	-50.000
Kontingenter	-16.680	-16.000	-20.000
Diverse udgifter	-14.284	-15.000	-15.000
Administrationsudgifter	-322.467	-326.400	-340.000
Resultat før ekstraordinære poster	2.359.095	1.022.299	70.068
Afdrag på lån fra realkreditinstitutter	-1.621.436	-1.619.591	-1.594.775
Årets budgetterede resultat	737.659	-597.292	-1.524.707
1/1 - 30/6		734	749
1/7 - 31/12		749	779

PENNEO

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

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

Camilla Faber

Newsec Property Asset Management Denmark A/S CVR: 25326296

Administrator

Serienummer: 41411803-7712-4146-bf57-e2c38aed307d

IP: 217.74.xxx.xxx

2024-04-23 11:13:54 UTC



Per Thygesen Christensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: aa311520-6ddb-482e-ae4f-9dfa52d26470

IP: 2.106.xxx.xxx

2024-04-23 21:15:08 UTC



Bo Frandsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: Andelsboligforening Middelfartsgården

Serienummer: a51de051-06cf-4137-b77c-f1a186d2ef75

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-04-24 11:49:10 UTC



Lene Krogsgaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: a317a287-3d3b-484e-9aca-f7a3dcfc2fea

IP: 94.147.xxx.xxx

2024-04-24 15:39:14 UTC



Navnet er skjult

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: d5bd3835-c510-4c43-83fe-c6970a03611f

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-04-25 10:08:48 UTC



Søren Bo Peterson

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 77abfbc0-b5c3-4959-b8c2-8c1040dfd3f5

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-04-25 11:52:46 UTC



Penneo dokumentnøgle: 2Y5OT-W4BVN-H5CXK-XP4HN-HX40M-JCEQV

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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

PENNEO

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

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

Birgitte Kleven

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 2f06716a-4e2b-4a05-9bb8-8f25bac291a2

IP: 87.52.xxx.xxx

2024-04-27 09:48:15 UTC



Simone Julia Hilt

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c220a443-fb4c-4a94-a5f1-3818ff944738

IP: 212.237.xxx.xxx

2024-04-29 17:41:20 UTC



Jacob Hjort

Kreston CM Statsautoriseret Revisions interessentskab CVR: 39463113

Statsautoriseret revisor

Serienummer: a15b5634-d6eb-4fb1-91f0-8abf015de0ef

IP: 31.3.xxx.xxx

2024-04-29 18:28:58 UTC



Navnet er skjult

Dirigent

Serienummer: 364484d3-b750-43b2-a6cf-1893c0762912

IP: 91.215.xxx.xxx

2024-04-29 20:28:50 UTC



Penneo dokumentnøgle: 2Y5OT-W4BVN-H5CXK-XP4HN-HX40M-JCEQV

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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