

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

A/S Moltkesvejshave VI

Moltkesvej 48-52, 2000 Frederiksberg

CVR-nr. 12 27 99 14

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. maj 2024.

Peter Wossler
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for A/S Moltkesvejshave VI.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og andelsboligloven § 5, stk. 12 og § 6, stk. 2 og 8.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 23. maj 2024

Direktion

Nicolaj Rasmussen

Bestyrelse

Anders Hagen Hansen

Andreas Escherich Holkjær

Nicolaj Rasmussen

Hanne Sørensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionærerne i A/S Moltkesvejshave VI

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Moltkesvejshave VI for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og andelsboliglovens § 5, stk. 12 og § 6, stk. 2 og 8.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og andelsboliglovens § 5, stk. 12 og § 6, stk. 2 og 8.

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 selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven og andelsboliglovens § 5, stk. 12 og § 6, stk. 2 og 8. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 selskabets 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 selskabet, 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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 revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets 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 selskabets 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 selskabet 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 23. maj 2024

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Carsten Ingemann Johansen

statsautoriseret revisor
mne32071

Selskabsoplysninger

Selskabet	A/S Moltkesvejshave VI Moltkesvej 48-52 2000 Frederiksberg
	CVR-nr.: 12 27 99 14
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Anders Hagen Hansen Andreas Escherich Holkjær Nicolaj Rasmussen Hanne Sørensen
Direktion	Nicolaj Rasmussen
Revision	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten er drift af selskabets ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 1.199 t.kr. mod 1.158 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 293 t.kr. mod 216 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/S Moltkesvejshave VI er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om aktiernes værdi jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, § 6, stk. 2 og 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 12, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og forsikringer m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1 Nettoomsætning	1.198.631	1.158.109
2 Andre eksterne omkostninger	-714.994	-776.372
Driftsresultat	483.637	381.737
6 Øvrige finansielle omkostninger	-110.799	-115.479
Resultat før skat	372.838	266.258
7 Skat af årets resultat	-79.824	-50.267
Årets resultat	293.014	215.991
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	293.014	215.991
Disponeret i alt	293.014	215.991

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver		
8 1/10 andel i ejerlejlighed nr. 18 i Moltkesvejshave I, kontantværdi	96.000	96.000
9 Investeringsejendomme	36.325.000	36.325.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>36.421.000</u>	<u>36.421.000</u>
10 Depositum indbetalt til I/S Moltkesvejs Haves Varmelaug	27.000	27.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>27.000</u>	<u>27.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>36.448.000</u>	<u>36.448.000</u>
Omsætningsaktiver		
11 Andre tilgodehavender	86.236	89.313
Periodeafgrænsningsposter	27.813	6.488
Tilgodehavender i alt	<u>114.049</u>	<u>95.801</u>
Likvide beholdninger	<u>1.696.782</u>	<u>3.187.977</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.810.831</u>	<u>3.283.778</u>
Aktiver i alt	<u>38.258.831</u>	<u>39.731.778</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Egenkapital			
12	Virksomhedskapital	554.000	554.000
13	Overført resultat	23.365.104	23.072.090
	Egenkapital i alt	<u>23.919.104</u>	<u>23.626.090</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	5.410.012	5.330.188
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>5.410.012</u>	<u>5.330.188</u>
Gældsforpligtelser			
14	Gæld til realkreditinstitutter	8.478.238	8.633.571
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.478.238</u>	<u>8.633.571</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	155.332	153.596
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	92.189	91.398
15	Anden gæld	203.956	1.896.935
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>451.477</u>	<u>2.141.929</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>8.929.715</u>	<u>10.775.500</u>
	Passiver i alt	<u>38.258.831</u>	<u>39.731.778</u>
16 Oplysninger om dagsværdi			
17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
18 Aktiekurs			
19 Nøgleoplysninger			

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1. Nettoomsætning		
Husleje	1.142.141	1.109.169
Garageindtægt	28.236	23.892
Antenneindtægt	28.014	24.648
Elforbrug	240	400
	<u>1.198.631</u>	<u>1.158.109</u>
2. Andre eksterne omkostninger		
Afgifter og forsikring, jf. note 3	485.905	486.674
Reparation og vedligeholdelse, jf. note 4	141.099	211.020
Administrationsomkostninger, jf. note 5	87.990	78.678
	<u>714.994</u>	<u>776.372</u>
3. Afgifter og forsikring		
El og vand	43.747	57.781
Ejendomsskatter og renovationsafgift	190.070	187.541
Bygningsforsikring mv.	66.493	60.927
Andel i fællesudgifter fra I/S Moltkesvejs Haves Varmelaug	148.799	145.581
Kabel TV	36.796	34.844
	<u>485.905</u>	<u>486.674</u>

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
4. Reparation og vedligeholdelse		
VVS	22.935	100.626
Låsesmed incl. salg af nøgler	2.150	-250
Maler	64.375	0
Kloak og faldstammer	0	2.588
Snedker og tømrer	0	89.848
Varmeanlæg mv.	4.567	1.018
Elektriker	0	681
Vaskeri	41.485	9.788
Haveareal	412	4.533
Selvrisiko forsikring	3.948	0
Småreparationer/diverse vedligeholdelse	1.227	2.188
	<u>141.099</u>	<u>211.020</u>
5. Administrationsomkostninger		
Revisions- og regnskabsmæssig assistance	22.500	22.125
Fest	0	1.374
Generalforsamling	3.000	1.045
Andre salærer	0	1.875
Repræsentation	0	430
Administrationshonorar	46.514	32.912
Gebyrer	4.626	3.417
Valuarvurdering	11.350	15.500
	<u>87.990</u>	<u>78.678</u>
6. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	110.799	115.479
	<u>110.799</u>	<u>115.479</u>
7. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	79.824	50.267
	<u>79.824</u>	<u>50.267</u>

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
8. 1/10 andel i ejerlejlighed nr. 18 i Moltkesvejshave I, kontantværdi		
Kostpris 1. januar 2023	96.000	96.000
Kostpris 31. december 2023	96.000	96.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	96.000	96.000
9. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	3.095.316	3.095.316
Kostpris 31. december 2023	3.095.316	3.095.316
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	33.229.684	33.229.684
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	33.229.684	33.229.684
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	36.325.000	36.325.000

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2023 i henhold til vurdering af 15. april 2024 af valuar Hans Trebbien. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2022 udgør kr. 27.500.000.

Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 36.325.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,50% inkl. inflation.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2023</u>
Budgetperiode (år)	15 år
OMK-leje pr. m ²	693 kr./m ²
Lejeindtægt efter modernisering	1.600 kr./m ²
Moderniseringsomkostninger	5.168 kr./m ²

Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m²) 24.711

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
10. Depositum indbetalt til I/S Moltkesvejs Haves Varmelaug		
Kostpris 1. januar 2023	27.000	27.000
Kostpris 31. december 2023	27.000	27.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	27.000	27.000
11. Andre tilgodehavender		
Salg af andel	224	224
Betalt ac vedr. varmesæson 2023/24 til Varmelaug	84.000	84.000
Restancer	0	5.089
Uafregnet varmeregnskab	2.012	0
	86.236	89.313
12. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2023	554.000	554.000
	554.000	554.000
13. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2023	23.072.090	22.856.099
Årets overførte overskud eller underskud	293.014	215.991
	23.365.104	23.072.090
14. Gæld til realkreditinstitutter		
Nordea Kredit, stående lån S5	4.021.000	4.021.000
Nordea Kredit, kontantlån 1%	4.612.570	4.766.167
	8.633.570	8.787.167
Heraf forfalder inden for 1 år	-155.332	-153.596
	8.478.238	8.633.571
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	7.839.157	8.001.630

Noter

	31/12 2023	31/12 2022
--	------------	------------

Nordea Kredit, stående lån S5-lån

S5 stående lån, med rentetilpasning hvert 5. år, næste gang d. 1/4 2025. Der afdrages ikke på lånet.

Nordea Kredit, kontantlån 1%

Traditionelt kontantlån, hvor der betales en fast årlig ydelse, baseret på en fast årlig rente på 1%, frem til år 2049, hvor lånet er tilbagebetalt.

15. Anden gæld

Forudbetalt husleje mv.	510	8.918
Varmeregnskab	0	4.714
I/S Moltkesvejs Haves Varmelaug, fællesudgifter	29.429	15.333
A conto varme vedr. 2023/24	62.420	62.420
Revisionshonorar	21.250	20.625
Afregning salg af lejlighed	0	1.758.309
Diverse kreditorer	90.347	26.616
	203.956	1.896.935

16. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2023	36.325.000

17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.634 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 36.325 t.kr.

Selskabet har en ikke afsluttet syn- og skønssag vedrørende taget. De potentielle udgifter for selskabet kan på tidspunktet for aflæggelse af årsrapporten ikke opgøres pålideligt.

Noter

18. Aktiekurs

Aktiernes værdi

I henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber opgøres aktiernes værdi således:

Egenkapital pr. 31. december 2023	23.919.104
Regulering hensættelse til udskudt skat på ejendom	5.410.012
Regulering fastfrosset valuarvurdering	-2.695.000
Regulering af prioritetsgæld til kursværdi	966.903
Hensat til udsat vedligeholdelse m.m.	<u>-1.547.706</u>
	<u>26.053.313</u>

Aktiekurs 4.702,76

Selskabet har indhentet en valuarvurdering den 5. maj 2020, hvoraf det fremgår, at ejendommens værdi pr. 31. december 2019 var kr. 33.630.000. Valuarvurderingen er indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3.

Ejendommens værdi kan på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 efter stk. 2, litra b eller c, fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil ejendomsselskabet den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af aktieværdier.

Lejlighedsnr.:	Nominelle beløb	Kursværdi aktier
106	30.000	1.410.829
107	30.000	1.410.829
108	33.500	1.575.427
109	30.000	1.410.829
110	30.500	1.434.343
111	26.500	1.246.232
112	30.000	1.410.829
113	30.000	1.410.829
114	33.500	1.575.427
115	30.000	1.410.829
116	30.500	1.434.343
117	26.500	1.246.232
118	30.000	1.410.829
119	35.000	1.645.967
120	34.500	1.622.455
121	33.000	1.551.912
122	30.500	1.434.343
123	<u>30.000</u>	<u>1.410.829</u>
	<u>554.000</u>	<u>26.053.313</u>

Noter**19. Ref. Nøgleoplysninger**

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021.

Grundlæggende oplysninger om ejendomsaktieselskabet

	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2023
	<u>BBR areal m2</u>	<u>BBR areal m2</u>	<u>Antal</u>	<u>BBR areal m2</u>
B1 Aktielejligheder	1.470	1.470	18	1.470
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
	<u>1.470</u>	<u>1.470</u>	<u>18</u>	<u>1.470</u>
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	578	578	4	578
B6 I alt	<u>2.048</u>	<u>2.048</u>	<u>22</u>	<u>2.048</u>

	<u>BBR</u>	<u>Opmålt areal</u>	<u>Indskud</u>	<u>Andet</u>
C1 Fordelingstal benyttet opgørelse aktiekurs			x	
C2 Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligleje			x	
C3				

D1 Stiftelsesår	1948
D2 Ejendommens opførelsesår	1949

Hæftelser

E1 Hæfter ejerne for mere, end det der er betalt for aktien	Nej
E2	

F1 Anvendt vurderingsprincip Valuarvurdering pr. 31. december 2019, fastfrosset værdi

F1a Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020 Ja

	Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	33.630.000	16.421
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	1.547.706	756
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	4,60%	

Eventualforpligtelser

- G1** Selskabet har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.
G2 Selskabets ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.
G3 Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på selskabets ejendom.

Noter

19. Ref. Nøgleoplysninger

Ejendomsaktieselskabet driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. aktie kvm		kr. / kvm
H1	Boligleje i gennemsnit pr. aktiekvm / aktiekvm		777	777
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. aktiekvm / erhvervslejekvm			
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. aktiekvm / boligelejekvm			
		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. aktie kvm	<u>1.448</u>	<u>147</u>	<u>199</u>
Beregnete nøgletal for selskabet:		Kr. pr. kvm aktie		Kr. pr. kvm total
K1	Foreslået aktieværdi		17.723	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver		4.843	
K3	Teknisk aktieværdi		22.566	
		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	50	103	69
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>50</u>	<u>103</u>	<u>69</u>
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % (gæld defineres som samlet gældsforpligtelse)		75%	
		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. aktie kvm	<u>102</u>	<u>103</u>	<u>104</u>