

# **A/S Moltkesvejshave VI**

**Moltkesvej 48-52, 2000 Frederiksberg**

**CVR-nr. 12 27 99 14**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. juni 2021.

---

**Frederik Wie Johansen**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
 <b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
 <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for A/S Moltkesvejshave VI.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og andelsboliglovens § 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 23. juni 2021

### **Direktion**

Benjamin Keimig Hvorslev

### **Bestyrelse**

Anders Hagen Hansen

Benjamin Keimig Hvorslev

Ole Højfeldt

## **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 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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 regnskabsbrugerne 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. juni 2021

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret 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  
Benjamin Keimig Hvorslev  
Ole Højfeldt

**Direktion**

Benjamin Keimig Hvorslev

**Revision**

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er drift af selskabets ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets nettoomsætning udgør 1.130 t.kr. mod 1.105 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 541 t.kr. mod 15 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. 300 af 30. marts 2019, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, de krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om aktiernes værdi jf. lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber, § 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**

Nettoomsætning indeholder 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, forsikringer m.v.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### **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**

Anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

### 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. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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 ejendomme”.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **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 gældsmetode 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 nettorealisationseværdi.

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.

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>2020</u>	<u>2019</u>
1 Nettoomsætning	1.129.625	1.104.627
2 Andre eksterne omkostninger	-674.345	-780.196
3 Værdiregulering af investeringsejendomme	370.000	75.000
<b>Bruttoresultat</b>	<b>825.280</b>	<b>399.431</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>825.280</b>	<b>399.431</b>
7 Øvrige finansielle omkostninger	-136.038	-385.117
<b>Resultat før skat</b>	<b>689.242</b>	<b>14.314</b>
8 Skat af årets resultat	-147.937	570
<b>Årets resultat</b>	<b>541.305</b>	<b>14.884</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	541.305	14.884
<b>Disponeret i alt</b>	<b>541.305</b>	<b>14.884</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
Note	2020	2019
<b>Anlægsaktiver</b>		
9 1/10 andel i ejerlejlighed nr. 18 i Moltkesvejshave I, kontantværdi	96.000	96.000
10 Investeringsejendomme	34.000.000	33.630.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>34.096.000</u>	<u>33.726.000</u>
11 Depositum indbetalt til I/S Moltkesvejs Haves Varmelaug	27.000	27.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>27.000</u>	<u>27.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>34.123.000</u></b>	<b><u>33.753.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
12 Andre tilgodehavender	113.065	109.966
Periodeafgrænsningsposter	23.316	6.899
Tilgodehavender i alt	<u>136.381</u>	<u>116.865</u>
Likvide beholdninger	<u>1.019.784</u>	<u>863.293</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.156.165</u></b>	<b><u>980.158</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>35.279.165</u></b>	<b><u>34.733.158</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>		
13 Virksomhedskapital	554.000	554.000
14 Overført resultat	20.727.435	20.186.130
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>21.281.435</b>	<b>20.740.130</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	4.684.244	4.536.307
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>4.684.244</b>	<b>4.536.307</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
15 Gæld til realkreditinstitutter	8.939.047	9.068.229
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.939.047	9.068.229
Kortfristet del af langfristet gæld	150.183	148.505
Forudbetalt husleje og depositum	91.267	109.827
16 Anden gæld	132.989	130.160
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	374.439	388.492
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.313.486</b>	<b>9.456.721</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>35.279.165</b>	<b>34.733.158</b>
<b>17 Eventualforpligtelser</b>		
<b>18 Aktiekurs</b>		
<b>19 Nøgleoplysninger</b>		

**Noter**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>1. Nettoomsætning</b>		
Husleje	1.075.515	1.045.459
Garageindtægt	25.506	24.560
Antenneindtægt	28.124	34.128
Elforbrug	480	480
	<u><b>1.129.625</b></u>	<u><b>1.104.627</b></u>
<b>2. Andre eksterne omkostninger</b>		
Afgifter og forsikring, jf. note 4	460.647	436.786
Reparation og vedligeholdelse, jf. note 5	71.418	250.466
Administrationsomkostninger, jf. note 6	142.280	92.944
	<u><b>674.345</b></u>	<u><b>780.196</b></u>
<b>3. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Opskrivning til dagsværdi	370.000	75.000
	<u><b>370.000</b></u>	<u><b>75.000</b></u>
<b>4. Afgifter og forsikring</b>		
El og vand	40.833	35.674
Ejendomsskatter og renovationsafgift	181.585	179.364
Bygningsforsikring	17.651	17.149
Andel i fællesudgifter fra I/S Moltkesvejs Haves Varmelaug	187.680	166.809
Kabel TV	32.898	37.790
	<u><b>460.647</b></u>	<u><b>436.786</b></u>

## Noter

---

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>5. Reperation og vedligeholdelse</b>		
Tagreparation	1.000	12.500
VVS	37.404	63.891
Honorar rådgivende ingeniør	9.375	0
Salg af nøgler	285	820
Maler	0	47.375
Kloak og faldstammer	3.400	37.070
Varmeanlæg mv.	4.662	46.500
Murer	0	2.539
Elektriker	3.884	0
Haveareal	3.895	26.339
Vaskeri	5.267	11.452
Småreparationer/diverse vedligeholdelse	2.246	1.980
	<b><u>71.418</u></b>	<b><u>250.466</u></b>
<b>6. Administrationsomkostninger</b>		
Revisions- og regnskabsmæssig assistance	18.750	18.250
Advokat	55.518	0
Målerpasning	944	916
Fest	1.271	2.905
Generalforsamling	221	1.281
Repræsentation	645	0
Administrationshonorar	45.000	45.000
Hjemmeside	2.160	2.070
Gebyrer	2.071	2.072
Valuarvurdering	15.700	20.450
	<b><u>142.280</u></b>	<b><u>92.944</u></b>



**Noter**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>7. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>136.038</u>	<u>385.117</u>
	<b><u>136.038</u></b>	<b><u>385.117</u></b>
<b>8. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	<u>147.937</u>	<u>-570</u>
	<b><u>147.937</u></b>	<b><u>-570</u></b>
<b>9. 1/10 andel i ejerlejlighed nr. 18 i Moltkesvejshave I, kontantværdi</b>		
Kostpris 1. januar 2020	<u>96.000</u>	<u>96.000</u>
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b><u>96.000</u></b>	<b><u>96.000</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b><u>96.000</u></b>	<b><u>96.000</u></b>

## Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<b>10. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2020	3.095.316	3.095.316
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b>3.095.316</b>	<b>3.095.316</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	30.534.684	30.459.684
Årets regulering til dagsværdi	370.000	75.000
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2020</b>	<b>30.904.684</b>	<b>30.534.684</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>34.000.000</b>	<b>33.630.000</b>

Ved opgørelse af afkastet for den enkelte ejendom tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	3,95
Højeste afkastprocent	3,95
Laveste afkastprocent	3,95

### 11. Depositum indbetalt til I/S Moltkesvejs Haves Varmelaug

Kostpris 1. januar 2020	<u>27.000</u>	<u>27.000</u>
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b>27.000</b>	<b>27.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>27.000</b>	<b>27.000</b>

### 12. Andre tilgodehavender

Betalt ac vedr. varmesæson 2020/21 til Varmelaug	104.021	109.966
Restancer	7.944	0
Varmeregnskab	<u>1.100</u>	<u>0</u>
	<b>113.065</b>	<b>109.966</b>

## Noter

---

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<b>13. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2020	554.000	554.000
	<b><u>554.000</u></b>	<b><u>554.000</u></b>
Selskabetskapitalen består af 18 aktier opdelt i 7 aktieklasser.		
<b>14. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2020	20.186.130	20.171.246
Årets overførte overskud eller underskud	541.305	14.884
	<b><u>20.727.435</u></b>	<b><u>20.186.130</u></b>
<b>15. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Nordea Kredit, stående lån S5	0	4.000.000
Nordea Kredit, stående lån S5	4.021.000	0
Nordea Kredit, kontantlån 1%	5.068.230	5.216.734
	<u>9.089.230</u>	<u>9.216.734</u>
Heraf forfalder inden for 1 år	-150.183	-148.505
	<b><u>8.939.047</u></b>	<b><u>9.068.229</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>8.321.151</u>	<u>8.457.238</u>

### Nordea Kredit, stående lån S5-lån

S5 stående lån, med rentetilpasning hvert 10. år, næste gang d. 1/10 - 2029. 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.

**Noter**

---

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<b>16. Anden gæld</b>		
Forudbetalt husleje mv.	4.785	0
Mellemregning med administrator	0	8.000
I/S Moltkesvejs Haves Varmelaug, fællesudgifter	11.214	19.137
A conto varme vedr. 2020/21	62.420	60.420
Revisionshonorar	18.750	18.250
Diverse kreditorer	35.820	24.353
	<u><b>132.989</b></u>	<u><b>130.160</b></u>

**17. Eventualforpligtelser**

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 2020	21.281.435
Regulering hensættelse til udskudt skat på ejendom	4.684.244
Regulering fastfrosset valuarvurdering	-370.000
Regulering af prioritetsgæld til kursværdi	-168.843
Hensat til udsat vedligeholdelse m.m.	<u>-350.000</u>
	<u>25.076.836</u>

#### Aktiekurs 4.526,50

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	1.357.951
107	30.000	1.357.951
108	33.500	1.516.379
109	30.000	1.357.951
110	30.500	1.380.584
111	26.500	1.199.524
112	30.000	1.357.951
113	30.000	1.357.951
114	33.500	1.516.379
115	30.000	1.357.951
116	30.500	1.380.584
117	26.500	1.199.524
118	30.000	1.357.951
119	35.000	1.584.277
120	34.500	1.561.644
121	33.000	1.493.747
122	30.500	1.380.584
123	<u>30.000</u>	<u>1.357.951</u>
	<u>554.000</u>	<u>25.076.836</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. 200 af 26. marts 2019.

#### Grundlæggende oplysninger om ejendomsaktieselskabet

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger:		Antal	Areal kvm
<b>B1</b>	Aktielejligheder	18	1.470
<b>B2</b>	Erhvervsandele	0	0
<b>B3</b>	Boliglejemål	0	0
<b>B4</b>	Erhvervslejemål	0	0
		18	1.470
<b>B5</b>	Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	4	578
<b>B6</b>	I alt	22	2.048

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

<b>D1</b>	Stiftelsesår	1948
<b>D2</b>	Ejendommens opførelsesår	1949

#### Hæftelser

<b>E1</b>	Hæfter ejerne for mere, end det der er betalt for aktien	Nej
<b>E2</b>		

<b>F1</b>	Anvendt vurderingsprincip	Valuarvurdering pr. 31. december 2019, fastfrosset værdi
-----------	---------------------------	--

	Kr.	Gns. kr. pr. kvm
<b>F2</b>	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	33.630.000
<b>F3</b>	Generalforsamlingsbestemte reserver	350.000
<b>F4</b>	Reserver i procent af ejendomsværdi	1,04%

#### Eventualforpligtelser

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

## Noter

---

### 18. Ref. Nøgleoplysninger

Ejendomsaktieselskabet driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. aktie kvm		kr. / kvm
<b>H1</b>	Boligleje i gennemsnit pr. aktiekvm / aktiekvm		733	733
<b>H2</b>	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. aktiekvm / erhvervslejekvm			
<b>H3</b>	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. aktiekvm / boligelejekvm			
		<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>	<b>I år</b>
<b>J</b>	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. aktie kvm	<u>414</u>	<u>10</u>	<u>368</u>
	<b>Beregnete nøgletal for selskabet:</b>		<b>Kr. pr. kvm aktie</b>	<b>Kr. pr. kvm total</b>
<b>K1</b>	Foreslået aktieværdi		17.059	
<b>K2</b>	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver		5.549	
<b>K3</b>	Teknisk aktieværdi		22.608	
		<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>	<b>I år</b>
<b>M1</b>	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	38	122	35
<b>M2</b>	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>M3</b>	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>38</u>	<u>122</u>	<u>35</u>
<b>P</b>	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i (gæld defineres som samlet gældsforpligtelse)		73%	
		<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>	<b>I år</b>
<b>R</b>	Årets afdrag, gns. kr. pr. aktie kvm	<u>90</u>	<u>94</u>	<u>101</u>