

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

A/S Moltkesvejshave VII

Moltkesvej 42-44-46, 2000 Frederiksberg

CVR-nr. 12 44 80 15

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. 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

Ledelsespåtegning

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

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 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 13. maj 2024

Direktion

Advokat Kjeld Jørgensen

Bestyrelse

Pelle Svindborg

Ejvind Berthelsen

Caroline Sachmann

Stine Abell

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionærerne i A/S Moltkesvejshave VII

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Moltkesvejshave VII 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 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.

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 13. maj 2024

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Carsten Ingemann Johansen

statsautoriseret revisor
mne32071

Selskabsoplysninger

Selskabet	A/S Moltkesvejshave VII Moltkesvej 42-44-46 2000 Frederiksberg
	CVR-nr.: 12 44 80 15
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Pelle Svindborg Ejvind Berthelsen Caroline Sachmann Stine Abell
Direktion	Advokat Kjeld Jørgensen
Revision	Grant Thornton, Godkendt 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 1.090.486 mod 1.057.628 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 910.633 mod 82.668 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Der forventes et mindre overskud for 2024.

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 VII 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 afgifter og forsikring, vedligeholdelse og administrationsomkostninger.

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme 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.

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”.

Investeringsjendomme 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”.

Finansielle anlægsaktiver

Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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>2023</u>	<u>2022</u>
1 Nettoomsætning	1.090.486	1.057.628
2 Andre eksterne omkostninger	-671.634	-1.170.118
Værdiregulering af investeringsejendomme	875.000	350.000
Driftsresultat	1.293.852	237.510
6 Øvrige finansielle omkostninger	-132.400	-140.408
Resultat før skat	1.161.452	97.102
7 Skat af årets resultat	-250.819	-14.434
Årets resultat	910.633	82.668
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	910.633	82.668
Disponeret i alt	910.633	82.668

Balance 31. december

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Anlægsaktiver			
8	1/10 andel i ejerlejlighed nr. 19 i Moltkesvejshave I, kontantværdi	96.000	96.000
9	Investeringsejendomme	43.254.000	42.379.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>43.350.000</u>	<u>42.475.000</u>
10	Deposita 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>43.377.000</u>	<u>42.502.000</u>
Omsætningsaktiver			
11	Andre tilgodehavender	99.438	126.156
	Periodeafgrænsningsposter	19.959	55.213
	Tilgodehavender i alt	<u>119.397</u>	<u>181.369</u>
	Likvide beholdninger	<u>239.428</u>	<u>184.248</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>358.825</u>	<u>365.617</u>
	Aktiver i alt	<u>43.735.825</u>	<u>42.867.617</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Egenkapital			
12	Virksomhedskapital	500.000	500.000
13	Overført resultat	28.433.227	27.522.594
	Egenkapital i alt	<u>28.933.227</u>	<u>28.022.594</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	6.799.100	6.548.281
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>6.799.100</u>	<u>6.548.281</u>
Gældsforpligtelser			
14	Gæld til realkreditinstitutter	7.444.537	7.709.892
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.444.537</u>	<u>7.709.892</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	265.355	262.357
15	Anden gæld	293.606	324.493
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>558.961</u>	<u>586.850</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>8.003.498</u>	<u>8.296.742</u>
	Passiver i alt	<u>43.735.825</u>	<u>42.867.617</u>
16	Oplysninger om dagsværdi		
17	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
18	Aktiekurs		
19	Nøgleoplysninger		

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1. Nettoomsætning		
Huslejeindtægter m.m.	1.022.315	992.358
Antennebidrag	35.851	35.670
Salg af el- og gasmønter	7.820	5.600
Garageleje	<u>24.500</u>	<u>24.000</u>
	<u>1.090.486</u>	<u>1.057.628</u>
2. Andre eksterne omkostninger		
Afgifter og forsikring, jf. note 3	457.563	443.243
Reparation og vedligeholdelse, jf. note 4	106.414	622.981
Administrationsomkostninger, jf. note 5	<u>107.657</u>	<u>103.894</u>
	<u>671.634</u>	<u>1.170.118</u>
3. Afgifter og forsikring		
El og vand	37.847	33.297
Ejendomsskat og renovation	199.601	197.149
Forsikring	27.081	25.675
Andel i fællesomk. I/S Moltkesvejs Haves Varmelaug	148.799	145.581
Kabel-TV	44.117	41.541
Rengøringsartikler	<u>118</u>	<u>0</u>
	<u>457.563</u>	<u>443.243</u>

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
4. Reparation og vedligeholdelse		
Diverse vedligeholdelse	2.250	26.052
Tømrer og snedker	10.000	938
Vaskeri	8.290	53.228
Skadedyrsbekæmpelse	0	18.750
Kloak	13.848	5.565
Blikkenslager	36.000	2.465
Murer	0	26.250
Altandøre	0	450.620
Grønne områder	0	3.438
Låsesmed, salg af nøgler	0	25.169
Gårdanlæg	15.058	9.991
Varmeanlæg	20.968	515
	<u>106.414</u>	<u>622.981</u>
5. Administrationsomkostninger		
Diverse gebyrer m.m.	10.951	7.952
Revision- og regnskabsmæssig assistance	21.250	21.875
Generalforsamling og mødeudgifter	5.217	4.920
Repræsentation	325	715
Administrationshonorar	46.514	45.757
Honorar valuarvurdering	23.400	22.675
	<u>107.657</u>	<u>103.894</u>
6. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	132.400	140.408
	<u>132.400</u>	<u>140.408</u>
7. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	250.819	14.434
	<u>250.819</u>	<u>14.434</u>

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
8. 1/10 andel i ejerlejlighed nr. 19 i Moltkesvejshave I, kontantværdi		
Kostpris 1. januar 2023	<u>96.000</u>	<u>96.000</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>96.000</u>	<u>96.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>96.000</u>	<u>96.000</u>
9. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	<u>2.730.794</u>	<u>2.730.794</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>2.730.794</u>	<u>2.730.794</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	39.648.206	39.298.206
Årets opskrivninger	<u>875.000</u>	<u>350.000</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	<u>40.523.206</u>	<u>39.648.206</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>43.254.000</u>	<u>42.379.000</u>

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2023 i henhold til vurdering af 14. marts 2024 af valuar Wiborg + Partnere. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2022 udgør kr. 27.500.000.

Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 43.350.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,00% 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	754 kr./m ²
Lejeindtægt efter modernisering	1.650 kr./m ²
Moderniseringsomkostninger	5.168 kr./m ²

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
10. Deposita 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		
Mellemregning salg af andele	0	4.750
Restance husleje	0	7.080
Varme 2023/24 til I/S Moltkesvejs Haves Varmelaug	84.000	84.000
Energimærke	12.500	12.500
Udlæg for lejere	2.938	6.855
For meget betalt i administrationshonorar	0	10.971
	99.438	126.156
12. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2023	500.000	500.000
	500.000	500.000
Aktiernes antal og nominelle værdi:		
1 x 31.391	31.391	
1 x 30.044	30.044	
8 x 26.905	215.240	
3 x 30.942	92.826	
3 x 27.355	82.065	
2 x 24.217	48.434	
Selskabskapital i alt	500.000	
13. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2023	27.522.594	27.439.926
Årets overførte overskud eller underskud	910.633	82.668
	28.433.227	27.522.594

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
14. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	7.709.892	7.972.249
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-265.355</u>	<u>-262.357</u>
	<u>7.444.537</u>	<u>7.709.892</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>6.352.442</u>	<u>6.630.139</u>
15. Anden gæld		
Mellemregning salg	500	0
Afsat revisor	21.250	20.625
Deposita	130.276	123.601
A conto varme vedr. 2023/2024	108.400	108.400
Fællesomkostninger, december	30.691	17.496
Diverse regninger	<u>2.489</u>	<u>54.371</u>
	<u>293.606</u>	<u>324.493</u>
16. Oplysninger om dagsværdi		<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2023		<u>43.350.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>875.000</u>
17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.710 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 43.350 t.kr.		

Noter

18. Aktiekurs

Lovgivning

I henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber samt Boligstyrelsens cirkulære opgøres aktiernes pris således:

Dagsværdi pr. 31. december 2023

Egenkapital pr. 31. december 2023	28.933.227
Hensættelse til udskudt skat	6.799.100
Hensættelse vedligeholdelse og kursudsving	-2.000.000
Kursregulering	<u>1.560.089</u>
	<u>35.292.416</u>

Aktiekurs 7.058,48

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	1.483	1.483	18	1.483
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
	<u>1.483</u>	<u>1.483</u>	<u>18</u>	<u>1.483</u>
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	515	515	0	515
B6 I alt	<u>1.998</u>	<u>1.998</u>	<u>18</u>	<u>1.998</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 Indskud				

D1 Stiftelsesår				1948
D2 Ejendommens opførelsesår				1950

Hæftelser

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

F1 Anvendt vurderingsprincip Valuarvurdering pr. 31. december 2023

F1a Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020 Nej

		Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		43.350.000	21.697
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver		2.000.000	1.001
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi		4,61%	

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		689	689
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>839</u>	<u>56</u>	<u>614</u>
	Beregnete nøgletal for selskabet:		Kr. pr. kvm aktie	Kr. pr. kvm total
K1	Foreslået aktieværdi		23.798	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver		5.155	
K3	Teknisk aktieværdi		28.953	
		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	418	312	53
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>418</u>	<u>312</u>	<u>53</u>
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % <i>(gæld defineres som samlet gældsforpligtelse)</i>		82%	
		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. aktie kvm	<u>179</u>	<u>175</u>	<u>177</u>