

A/S Moltkesvejshave V

Moltkesvejs 25-27-29-31, 2000 Frederiksberg

CVR-nr. 21 23 84 14

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. april 2016.

Henrik Oehlenschläger
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for A/S Moltkesvejshave V.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 28. marts 2016

Direktion

Henrik Oehlenschläger

Bestyrelse

Kirsten Muus

Ane Marie Barslev

Thomas Henriksen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionærerne i A/S Moltkesvejshave V

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Moltkesvejshave V for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. 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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 28. marts 2016

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Carsten Ingemann Johansen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

A/S Moltkesvejshave V
Moltkesvejs 25-27-29-31
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 21 23 84 14

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Kirsten Muus
Ane Marie Barslev
Thomas Henriksen

Direktion

Henrik Oehlenschläger

Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er drift af selskabets ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 1.182.587 mod 1.207.781 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 173.160 mod 75.784 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Der forventes et mindre overskud for 2016.

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 V er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, 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. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedr. 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 afgifter og forsikring, vedligeholdelse og administrationsomkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen indregnes til dagsværdi på balancedagen. Der afskrives ikke på grunde og bygninger.

Andre anlæg, driftsmidler og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid..

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

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 skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1 Nettoomsætning	1.182.587	1.207.781
2 Andre eksterne omkostninger	-871.920	-985.498
Bruttoresultat	310.667	222.283
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-11.888	-11.888
Driftsresultat	298.779	210.395
Andre finansielle indtægter	667	1.599
6 Andre finansielle omkostninger	-126.286	-136.210
Resultat før skat	173.160	75.784
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	173.160	75.784
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	173.160	75.784
Disponeret i alt	173.160	75.784

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver		
7 Ejendommen matr.nr. 6qa af Frederiksberg, kontantværdi	35.500.000	35.500.000
8 1/10 andel i ejerlejlighed nr. 19 i Moltkesvejshave 1, kontantværdi	97.000	97.000
9 Cykelskur	44.875	53.850
10 Traktor andel 1/10	5.336	8.249
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>35.647.211</u>	<u>35.659.099</u>
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>35.674.211</u>	<u>35.686.099</u>
Omsætningsaktiver		
11 Andre tilgodehavender	118.800	164.061
Periodeafgrænsningsposter	412	0
Tilgodehavender i alt	<u>119.212</u>	<u>164.061</u>
12 Likvide beholdninger	464.224	1.896.094
Omsætningsaktiver i alt	<u>583.436</u>	<u>2.060.155</u>
Aktiver i alt	<u>36.257.647</u>	<u>37.746.254</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital		
13 Selskabskapital	573.300	573.300
14 Reserve for dagsværdi på ejendommen	27.968.076	28.003.595
15 Overført resultat	-2.503.357	-2.676.515
Egenkapital i alt	<u>26.038.019</u>	<u>25.900.380</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	5.516.612	5.481.091
Hensatte forpligtelser i alt	<u>5.516.612</u>	<u>5.481.091</u>
Gældsforpligtelser		
16 Gæld til realkreditinstitutter	4.187.704	4.332.762
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.187.704	4.332.762
Kortfristet del af langfristet gæld	143.122	137.444
Forudbetalt husleje og depositum	235.264	244.924
17 Anden gæld	136.926	1.649.653
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	515.312	2.032.021
Gældsforpligtelser i alt	<u>4.703.016</u>	<u>6.364.783</u>
Passiver i alt	<u>36.257.647</u>	<u>37.746.254</u>
18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
19 Aktiekurs		
20 Nøgleoplysninger		

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Nettoomsætning		
Huslejeindtægter m.m.	1.171.983	1.196.203
Salg af vaskemønter	10.604	11.578
	<u>1.182.587</u>	<u>1.207.781</u>
2. Andre eksterne omkostninger		
Afgifter og forsikring jf. note 3	516.980	577.874
Reparation og vedligeholdelse jf. note 4	261.188	306.062
Administrationsomkostninger jf. note 5	93.752	101.562
	<u>871.920</u>	<u>985.498</u>
3. Afgifter og forsikring		
El og vand	45.539	50.024
Ejendomsskatter	211.363	203.362
Forsikringer	49.935	49.352
Andel i fællesudgifter fra I/S Moltkesvejs Haves Varmelaug	175.086	183.664
Kabel TV	35.057	91.472
	<u>516.980</u>	<u>577.874</u>
4. Reparation og vedligeholdelse		
Serviceabonnement vaskemaskine	5.013	4.972
Maler	98.438	23.978
Snedker og tømrer	4.119	25.550
Blikkenslager/VVS	44.670	57.827
Murer	95.251	176.484
Låsesmed	5.805	0
Diverse vedligeholdelse, fællesareal mv.	7.892	17.251
	<u>261.188</u>	<u>306.062</u>

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
5. Administrationsomkostninger		
Revisorhonorar incl. underskudsindberetning SKAT	17.250	15.750
Generalforsamling	3.245	5.097
Andre salærer	0	6.250
Administrationssalær	65.000	63.994
Bestyrelsesudgifter	2.838	2.800
Kontorartikler, telefon, gebyrer mv.	5.419	7.671
	<u>93.752</u>	<u>101.562</u>

Løn til varmemester m.fl. afholdes af I/S Moltkesvejs Haves Varmelaug.

6. Andre finansielle omkostninger		
Andre rentekomkostninger	126.286	136.210
	<u>126.286</u>	<u>136.210</u>

7. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2015	1.844.581	1.844.581
Kostpris 31. december 2015	<u>1.844.581</u>	<u>1.844.581</u>
Opskrivninger 1. januar 2015	33.655.419	33.655.419
Opskrivninger 31. december 2015	<u>33.655.419</u>	<u>33.655.419</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>35.500.000</u>	<u>35.500.000</u>

Ejendommens kontantværdi pr. 1. oktober 2014 udgør kr. 35.500.000, heraf grundværdi kr. 8.360.000.

- 8. 1/10 andel i ejerlejlighed nr. 19 i Moltkesvejshave 1, kontantværdi**
 Lejligheden er tjenestebolig for varmelaugets inspektør.
 Lejlighedens kontantvurdering pr. 1. oktober 2013 1/10 = 97.000.

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
9. Cykelskur		
Kostpris 1. januar 2015	89.750	89.750
Kostpris 31. december 2015	89.750	89.750
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	-35.900	-26.925
Årets afskrivninger	-8.975	-8.975
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	-44.875	-35.900
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	44.875	53.850
10. Traktor andel 1/10		
Kostpris 1. januar 2015	29.125	29.125
Kostpris 31. december 2015	29.125	29.125
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	-20.876	-17.963
Årets afskrivninger	-2.913	-2.913
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	-23.789	-20.876
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	5.336	8.249
11. Andre tilgodehavender		
Betalt ac vedr. varmesæson 2015/16 til Varmelaug	118.800	118.800
Betales af beboerne tilslutning YouSee	0	45.261
	118.800	164.061
12. Likvide beholdninger		
Kontant beholdning, formand	0	430
Danske Bank, driftskonto	241.096	1.682.454
Danske Bank, klientkonto	33.680	23.073
Nykredit Bank	189.448	190.137
	464.224	1.896.094

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
13. Selskabskapital		
Selskabskapital 1. januar 2015	573.300	573.300
	<u>573.300</u>	<u>573.300</u>
Aktiekapitalen består af 21 aktier opdelt i 6 aktieklasser. Aktiernes antal og nominelle værdi:		
1 x 33.150	33.150	
1 x 30.300	30.300	
1 x 30.150	30.150	
6 x 28.050	168.300	
6 x 27.300	163.800	
6 x 24.600	<u>147.600</u>	
Selskabskapital i alt	<u>573.300</u>	
14. Reserve for dagsværdi på ejendommen		
Reserve for dagsværdi på ejendommen 1. januar 2015	28.003.595	28.020.629
Regulering udskudt skat	-35.519	-14.034
Nedskrivning ejendom	0	-3.000
	<u>27.968.076</u>	<u>28.003.595</u>
15. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	-2.676.517	-2.752.299
Årets overførte overskud eller underskud	173.160	75.784
	<u>-2.503.357</u>	<u>-2.676.515</u>
16. Gæld til realkreditinstitutter		
NYK obl.lån, oprindeligt 2.646.000, variabel rente	2.013.153	2.100.879
NYK kontantlån, oprindeligt 2.446.000, 3,2380%	<u>2.317.673</u>	<u>2.369.327</u>
	4.330.826	4.470.206
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-143.122</u>	<u>-137.444</u>
	<u>4.187.704</u>	<u>4.332.762</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
17. Anden gæld		
Energimærke	5.516	0
I/S Moltkesvejs Haves Varmelaug, fællesudgifter	23.480	24.618
A conto varme vedr. 2015/16	90.030	96.030
Revisionshonorar	16.250	15.750
Forudbetaling leje	1.650	16.721
Mellemregning salg	0	1.485.394
Diverse regninger	0	11.140
	<u>136.926</u>	<u>1.649.653</u>

18. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ikke tinglyst ejerantebreve.

19. Aktiekurs**Aktiernes værdi**

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

Egenkapital pr. 31. december 2015	26.038.019
Hensættelse til udskudt skat	5.516.612
Hensat til fremtidig vedligeholdelse	0
Regulering cykelskur	-44.875
Kursregulering prioritetsgæld	-166.444
1 garage ved Moltkesvejshave IV	<u>45.000</u>
	<u>31.388.312</u>

Aktiekurs 5475,02

Noter

20. Ref. Nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015.

Grundlæggende oplysninger om ejendomsaktieselskabet

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger:

		Antal	Areal kvm
B1	Aktielejligheder	21	1.915
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
		<u>21</u>	<u>1.915</u>
B5	Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0
B6	I alt	<u>21</u>	<u>1.915</u>

Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud	Andet
C1	Fordelingstal benyttet opgørelse aktiekurs		x	
C2	Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligleje		x	
C3	Indskud			

D1	Stiftelsesår		1949
D2	Ejendommens opførelsesår		1949

Hæftelser

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

F1	Anvendt vurderingsprincip	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2014	
-----------	----------------------------------	---	--

		Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	35.500.000	18.538
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0,00%	

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

20. Ref. Nøgleoplysninger

Ejendomsaktieselskabet driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. aktie kvm		kr. / kvm
H1	Boligleje i gennemsnit pr. aktiekvm / aktiekvm		583	583
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>-40</u>	<u>40</u>	<u>90</u>
	Beregnete nøgletal for selskabet:		Kr. pr. kvm aktie	Kr. pr. kvm total
K1	Foreslået aktieværdi		16.391	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver		2.151	
K3	Teknisk aktieværdi		18.542	
		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	159	160	136
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>159</u>	<u>160</u>	<u>136</u>
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % (gæld defineres som samlet gældsforpligtelse)		87%	
		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. aktie kvm	<u>66</u>	<u>70</u>	<u>66</u>