

# **A/S Moltkesvejshave V**

**Moltkesvejs 25-27-29-31, 2000 Frederiksberg**

**CVR-nr. 21 23 84 14**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. april 2017.



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 2016</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 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 7. marts 2017

Direktion



Henrik Oehlenschläger

Bestyrelse



Kirsten Muus



Ane Marie Barslev



Thomas Henriksen



Peter Raahauge

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til aktionærerne i A/S Moltkesvejshave V**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Moltkesvejshave V for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **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. 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 7. marts 2017

**Grant Thornton**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

  
Carsten Ingemann Johansen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

|                   |   |
|-------------------|---|
| <b>Selskabet</b>  | A/S Moltkesvejshave V<br>Moltkesvejs 25-27-29-31<br>2000 Frederiksberg                            |
|                   | CVR-nr.: 21 23 84 14  |
|                   | Regnskabsår: 1. januar - 31. december   |
| <b>Bestyrelse</b> | Kirsten Muus<br>Ane Marie Barslev<br>Thomas Henriksen<br>Peter Raahauge                           |
| <b>Direktion</b>  | Henrik Oehlenschläger   |
| <b>Revision</b>   | Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Stockholmsgade 45<br>2100 København Ø |

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er drift af selskabets ejendom.

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

Årets nettoomsætning udgør 1.185.082 mod 1.182.587 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 233.942 mod 137.641 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Den forventede udvikling**

Der forventes et mindre overskud for 2018.

### **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.

Selskabets ledelse har valgt at ændre anvendt regnskabspraksis således, at ejendommen indregnes til dagsværdi som investeringsejendom, hvorfor værdireguleringer medtages i resultatopgørelsen.

Virkingen af praksisændringen udgør pr. 31. december 2016:

- Årets resultat efter skat formindskes med t.kr. 36 i 2015
- Årets resultat efter skat formindskes med t.kr. 62 i 2016

Årsrapporten er derudover 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 afgifter og forsikringer, vedligeholdelse og administrationsomkostninger.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

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

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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

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

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.

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.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Tilgodehavender

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

### 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>2016</u>    | <u>2015</u>    |
|---|----------------|----------------|
| 1 Nettoomsætning                                  | 1.185.082      | 1.182.587      |
| 2 Andre eksterne omkostninger                     | -756.596       | -871.920       |
| 3 Værdiregulering af investeringsejendomme        | -1.000         | 0              |
| <b>Bruttoresultat</b>                             | <b>427.486</b> | <b>310.667</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -11.888        | -11.888        |
| <b>Driftsresultat</b>                             | <b>415.598</b> | <b>298.779</b> |
| Andre finansielle indtægter                       | 0              | 667            |
| 7 Øvrige finansielle omkostninger                 | -118.629       | -126.286       |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>296.969</b> | <b>173.160</b> |
| Skat af årets resultat                            | -63.027        | -35.519        |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>233.942</b> | <b>137.641</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>           |                |                |
| Overføres til overført resultat                   | 233.942        | 137.641        |
| <b>Disponeret i alt</b>                           | <b>233.942</b> | <b>137.641</b> |

**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>           |  |                          |                          |
|--------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u>              |  | <u>2016</u>              | <u>2015</u>              |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |  |                          |                          |
| 8                        | Investeringsejendom  | 35.500.000               | 35.500.000               |
| 9                        | 1/10 andel i ejerlejlighed nr. 19 i moltkesvejshave 1,<br>kontantværdi | 96.000                   | 97.000                   |
| 10                       | Cykelskur  | 35.900                   | 44.875                   |
| 11                       | Traktor andel 1/10   | 2.423                    | 5.336                    |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt   | <u>35.634.323</u>        | <u>35.647.211</u>        |
|                          | Andre tilgodehavender  | <u>27.000</u>            | <u>27.000</u>            |
|                          | Finansielle anlægsaktiver i alt  | <u>27.000</u>            | <u>27.000</u>            |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>   | <b><u>35.661.323</u></b> | <b><u>35.674.211</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |  |                          |                          |
| 12                       | Andre tilgodehavender  | 118.800                  | 118.800                  |
|                          | Periodeafgrænsningsposter  | 0                        | 412                      |
|                          | Tilgodehavender i alt  | <u>118.800</u>           | <u>119.212</u>           |
| 13                       | Likvide beholdninger   | <u>629.511</u>           | <u>464.224</u>           |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>   | <b><u>748.311</u></b>    | <b><u>583.436</u></b>    |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>   | <b><u>36.409.634</u></b> | <b><u>36.257.647</u></b> |

**Balance 31. december**

| <b>Passiver</b>               |  | <u>2016</u>              | <u>2015</u>              |
|-------------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u>                   |  |                          |                          |
| <b>Egenkapital</b>            |  |                          |                          |
| 14                            | Virksomhedskapital                           | 573.300                  | 573.300                  |
| 16                            | Overført resultat                            | 25.698.661               | 25.464.719               |
|                               | <b>Egenkapital i alt</b>                     | <b><u>26.271.961</u></b> | <b><u>26.038.019</u></b> |
| <b>Hensatte forpligtelser</b> |  |                          |                          |
|                               | Hensættelser til udskudt skat                | 5.579.639                | 5.516.612                |
|                               | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>          | <b><u>5.579.639</u></b>  | <b><u>5.516.612</u></b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>     |  |                          |                          |
| 17                            | Gæld til realkreditinstitutter               | 4.040.164                | 4.187.704                |
|                               | Langfristede gældsforpligtelser i alt        | <u>4.040.164</u>         | <u>4.187.704</u>         |
|                               | Gældsforpligtelser                           | 146.837                  | 143.122                  |
|                               | Forudbetalt husleje og depositum             | 235.895                  | 235.264                  |
| 18                            | Anden gæld                                   | 135.138                  | 136.926                  |
|                               | Kortfristede gældsforpligtelser i alt        | <u>517.870</u>           | <u>515.312</u>           |
|                               | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              | <b><u>4.558.034</u></b>  | <b><u>4.703.016</u></b>  |
|                               | <b>Passiver i alt</b>                        | <b><u>36.409.634</u></b> | <b><u>36.257.647</u></b> |
| <br>                          |  |                          |                          |
| 19                            | <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> |                          |                          |
| 20                            | <b>Aktiekurs</b>                             |                          |                          |
| 21                            | <b>Nøgleoplysninger</b>                      |                          |                          |

**Noter**

|  | <u>2016</u>             | <u>2015</u>             |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <b>1. Nettoomsætning</b>                                   |                         |                         |
| Huslejeindtægter m.m.                                      | 1.174.134               | 1.171.983               |
| Salg af vaskemønter  | 10.948                  | 10.604                  |
|  | <u><b>1.185.082</b></u> | <u><b>1.182.587</b></u> |
| <b>2. Andre eksterne omkostninger</b>                      |                         |                         |
| Afgifter og forsikring, jf. note 4                         | 515.061                 | 516.980                 |
| Reparation og vedligeholdelse, jf. note 5                  | 139.961                 | 261.188                 |
| Administrationsomkostninger, jf. note 6                    | 101.574                 | 93.752                  |
|  | <u><b>756.596</b></u>   | <u><b>871.920</b></u>   |
| <b>3. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>         |                         |                         |
| Nedskrivning viceværtbolig                                 | -1.000                  | 0                       |
|  | <u><b>-1.000</b></u>    | <u><b>0</b></u>         |
| <b>4. Afgifter og forsikring</b>                           |                         |                         |
| El og vand   | 42.609                  | 45.539                  |
| Ejendomsskatter  | 217.562                 | 211.363                 |
| Forsikringer   | 50.653                  | 49.935                  |
| Andel i fællesudgifter fra I/S Moltkesvejs Haves Varmelaug | 166.850                 | 175.086                 |
| Kabel TV   | 37.387                  | 35.057                  |
|  | <u><b>515.061</b></u>   | <u><b>516.980</b></u>   |

**Noter**

|  | <u>2016</u>           | <u>2015</u>           |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>5. Reparation og vedligeholdelse</b>          |                       |                       |
| Serviceabonnement vaskemaskine                   | 5.071                 | 5.013                 |
| Maler  | 29.045                | 98.438                |
| Energimærke                                      | 3.854                 | 0                     |
| Snedker og tømrer                                | 0                     | 4.119                 |
| Blikkenslager/VVS                                | 59.091                | 44.670                |
| Murer  | 36.005                | 95.251                |
| Glarmester                                       | 2.620                 | 0                     |
| Renholdelse                                      | 400                   | 0                     |
| Låsesmed   | 0                     | 5.805                 |
| Diverse vedligeholdelse, fællesareal mv.         | 3.875                 | 7.892                 |
|  | <u><b>139.961</b></u> | <u><b>261.188</b></u> |
| <b>6. Administrationsomkostninger</b>            |                       |                       |
| Revisorhonorar incl. underskudsindberetning SKAT | 16.750                | 17.250                |
| Generalforsamling                                | 2.421                 | 3.245                 |
| Andre salærer                                    | 6.250                 | 0                     |
| Administrationssalær                             | 65.000                | 65.000                |
| Bestyrelsesudgifter                              | 2.633                 | 2.838                 |
| Kontorartikler, telefon, gebyrer mv.             | 8.520                 | 5.419                 |
|  | <u><b>101.574</b></u> | <u><b>93.752</b></u>  |
| <b>7. Øvrige finansielle omkostninger</b>        |                       |                       |
| Andre finansielle omkostninger                   | <u>118.629</u>        | <u>126.286</u>        |
|  | <u><b>118.629</b></u> | <u><b>126.286</b></u> |



## Noter

### 8. Investeringsejendom

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
| Kostpris 1. januar 2016                        | 1.844.581         | 1.844.581         |
| <b>Kostpris 31. december 2016</b>              | <b>1.844.581</b>  | <b>1.844.581</b>  |
| Opskrivninger 1. januar 2016                   | 33.655.419        | 33.655.419        |
| <b>Opskrivninger 31. december 2016</b>         | <b>33.655.419</b> | <b>33.655.419</b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b> | <b>35.500.000</b> | <b>35.500.000</b> |

### 9. 1/10 andel i ejerlejlighed nr. 19 i moltkesvejshave 1, kontantværdi

Lejligheden er tjenestebolig for varmelaugets inspektør.  
Lejlighedens kontantvurdering pr. 1. oktober 2015 1/10 = 96.000.

### 10. Cykelskur

|  |                |                |
|--|----------------|----------------|
| Kostpris 1. januar 2016                        | 89.750         | 89.750         |
| <b>Kostpris 31. december 2016</b>              | <b>89.750</b>  | <b>89.750</b>  |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2016           | -44.875        | -35.900        |
| Årets afskrivninger                            | -8.975         | -8.975         |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december 2016</b> | <b>-53.850</b> | <b>-44.875</b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b> | <b>35.900</b>  | <b>44.875</b>  |

### 11. Traktor andel 1/10

|  |                |                |
|--|----------------|----------------|
| Kostpris 1. januar 2016                        | 29.125         | 29.125         |
| <b>Kostpris 31. december 2016</b>              | <b>29.125</b>  | <b>29.125</b>  |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2016           | -23.789        | -20.876        |
| Årets afskrivninger                            | -2.913         | -2.913         |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december 2016</b> | <b>-26.702</b> | <b>-23.789</b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b> | <b>2.423</b>   | <b>5.336</b>   |

**Noter**

|   | <u>31/12 2016</u> | <u>31/12 2015</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>12. Andre tilgodehavender</b>                            |                   |                   |
| Betalt ac vedr. varmesæson 2016/17 til Varmelaug            | 118.800           | 118.800           |
|   | <u>118.800</u>    | <u>118.800</u>    |
| <b>13. Likvide beholdninger</b>                             |                   |                   |
| Danske Bank, driftskonto                                    | 397.477           | 241.096           |
| Danske Bank, klientkonto                                    | 43.351            | 33.680            |
| Nykredit Bank   | 188.683           | 189.448           |
|   | <u>629.511</u>    | <u>464.224</u>    |
| <b>14. Virksomhedskapital</b>                               |                   |                   |
| Virksomhedskapital 1. januar 2016                           | 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>    |                   |
| <b>15. Reserve for dagsværdi på ejendommen</b>              |                   |                   |
| Reserve for dagsværdi på ejendommen 1. januar 2016          | 0                 | 28.003.595        |
| Opløsning af reserve  | 0                 | -28.003.595       |
|   | <u>0</u>          | <u>0</u>          |

**Noter**

|  | <u>31/12 2016</u> | <u>31/12 2015</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>16. Overført resultat</b>                       |                   |                   |
| Overført resultat 1. januar 2016                   | 25.464.719        | -2.676.517        |
| Opløsning af reserve for dagsværdi på ejendommen   | 0                 | 28.003.595        |
| Årets overførte overskud eller underskud           | 233.942           | 137.641           |
|  | <u>25.698.661</u> | <u>25.464.719</u> |
| <b>17. Gæld til realkreditinstitutter</b>          |                   |                   |
| NYK obl.lån, oprindeligt 2.646.000, variabel rente | 1.922.674         | 2.013.153         |
| NYK kontantlån, oprindeligt 2.446.000, 3,2380%     | 2.264.327         | 2.317.673         |
|  | 4.187.001         | 4.330.826         |
| Heraf forfalder inden for 1 år                     | -146.837          | -143.122          |
|  | <u>4.040.164</u>  | <u>4.187.704</u>  |
| <b>18. Anden gæld</b>                              |                   |                   |
| Energimærke  | 0                 | 5.516             |
| I/S Moltkesvejs Haves Varmelaug, fællesudgifter    | 20.346            | 23.480            |
| A conto varme vedr. 2016/17                        | 94.755            | 90.030            |
| Revisionshonorar                                   | 16.750            | 16.250            |
| Forudbetaling leje                                 | 0                 | 1.650             |
| Diverse regninger                                  | 3.287             | 0                 |
|  | <u>135.138</u>    | <u>136.926</u>    |

**19. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er ikke tinglyst ejerpantebreve.

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 4.187.001, er der stillet sikkerhed på kr. 5.092.000 i selskabets ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2016 på kr. 35.500.000.

## Noter

---

### 20. Aktiekurs

#### Aktiernes værdi

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

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Egenkapital pr. 31. december 2016    | 26.271.961        |
| Hensættelse til udskudt skat         | 5.579.639         |
| Hensat til fremtidig vedligeholdelse | 0                 |
| Regulering cykelskur                 | -35.900           |
| Kursregulering prioritetsgæld        | -157.694          |
| 1 garage ved Moltkesvejshave IV      | <u>45.000</u>     |
|                                      | <u>31.703.006</u> |

**Aktiekurs 5.529,92**

## Noter

### 21. 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         |
|   |                                    | 21    | 1.915     |
| B5  | Øvrige lejemål, kældre, garage mm. | 0     | 0         |
| B6  | I alt                              | 21    | 1.915     |

| 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 2015

|    | 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

### 21. Ref. Nøgleoplysninger

| <b>Ejendomsaktieselskabet driftsoplysninger og nøgletal</b> |  | <b>Gns. kr. / pr.</b>    |                          |
|---|--|--------------------------|--------------------------|
|   |  | <b>aktie kvm</b>         | <b>kr. / kvm</b>         |
| <b>H1</b>   | Boligleje i gennemsnit pr. aktiekvm / aktiekvm   | 583                      | 583                      |
| <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>J</b>  | Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. aktie kvm  | <u>40</u>                | <u>72</u>                |
|   |  |                          | <b>I år</b>              |
|   |  |                          | <u>122</u>               |
|   | <b>Beregnete nøgletal for selskabet:</b>   | <b>Kr. pr. kvm aktie</b> | <b>Kr. pr. kvm total</b> |
| <b>K1</b>   | Foreslået aktieværdi   | 16.552                   |                          |
| <b>K2</b>   | Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver  | 1.989                    |                          |
| <b>K3</b>   | Teknisk aktieværdi   | 18.542                   |                          |
|   |  | <b>Forrige år</b>        | <b>Sidste år</b>         |
| <b>M1</b>   | Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm  | 160                      | 136                      |
| <b>M2</b>   | Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm   | <u>0</u>                 | <u>0</u>                 |
| <b>M3</b>   | Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm   | <u>160</u>               | <u>136</u>               |
| <b>P</b>  | Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i %<br><i>(gæld defineres som samlet gældsforpligtelse)</i> |                          | 87%                      |
|   |  | <b>Forrige år</b>        | <b>Sidste år</b>         |
| <b>R</b>  | Årets afdrag, gns. kr. pr. aktie kvm   | <u>70</u>                | <u>66</u>                |
|   |  |                          | <b>I år</b>              |
|   |  |                          | <u>75</u>                |