

# **A/S Moltkesvejshave V**

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

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

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. april 2023.

---

**Henrik Oehlenschläger**  
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 2022</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 2022 for A/S Moltkesvejshave V.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 24. marts 2023

### **Direktion**

Henrik Oehlenschläger

### **Bestyrelse**

Kirsten Muhs

Ane Marie Barslev

Jan B. Larsen

## **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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 24. marts 2023

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

**Carsten Ingemann Johansen**

statsautoriseret revisor  
mne32071

## 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 Muhs  
Ane Marie Barslev  
Jan B. Larsen

**Direktion**

Henrik Oehlenschläger

**Revision**

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af drift af selskabets ejendom.

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

Årets nettoomsætning udgør 1.234.951 mod 1.205.614 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 338.254 mod 12.648.283 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Den forventede udvikling**

Der forventes et mindre overskud for 2023.

### **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. 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 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.

### 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

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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. Ejendomme 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 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>2022</u>	<u>2021</u>
1 Nettoomsætning	1.234.951	1.205.614
2 Andre eksterne omkostninger	-939.440	-1.334.179
Værdiregulering af investeringsejendomme	200.000	16.500.000
<b>Bruttoresultat</b>	<b>495.511</b>	<b>16.371.435</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>495.511</b>	<b>16.371.435</b>
6 Øvrige finansielle omkostninger	-64.673	-158.507
<b>Resultat før skat</b>	<b>430.838</b>	<b>16.212.928</b>
7 Skat af årets resultat	-92.584	-3.564.645
<b>Årets resultat</b>	<b>338.254</b>	<b>12.648.283</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	338.254	12.648.283
<b>Disponeret i alt</b>	<b>338.254</b>	<b>12.648.283</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
8	1/10 andel i ejerlejlighed nr. 19 i Moltkesvejshave I, kontantværdi	96.000	96.000
9	Investeringsejendomme	52.200.000	52.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>52.296.000</u>	<u>52.096.000</u>
10	Deposita	27.000	27.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>27.000</u>	<u>27.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>52.323.000</u></b>	<b><u>52.123.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
11	Andre tilgodehavender	118.800	136.053
	Periodeafgrænsningsposter	11.532	10.404
	Tilgodehavender i alt	<u>130.332</u>	<u>146.457</u>
12	Likvide beholdninger	561.238	519.047
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>691.570</u></b>	<b><u>665.504</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>53.014.570</u></b>	<b><u>52.788.504</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>		
13 Virksomhedskapital	573.300	573.300
14 Overført resultat	39.313.327	38.975.073
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>39.886.627</b>	<b>39.548.373</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	9.393.914	9.301.330
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>9.393.914</b>	<b>9.301.330</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
15 Gæld til realkreditinstitutter	3.131.117	3.298.450
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.131.117	3.298.450
Kortfristet del af langfristet gæld	169.865	185.930
Modtagne forudbetalinger fra kunder	250.469	250.469
16 Anden gæld	182.578	203.952
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	602.912	640.351
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.734.029</b>	<b>3.938.801</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>53.014.570</b>	<b>52.788.504</b>
<b>17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>18 Aktiekurs</b>		
<b>19 Nøgleoplysninger</b>		

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>1. Nettoomsætning</b>		
Huslejeindtægter m.m.	1.224.199	1.196.163
Salg af vaskemønter	10.752	9.451
	<u><b>1.234.951</b></u>	<u><b>1.205.614</b></u>
<b>2. Andre eksterne omkostninger</b>		
Afgifter og forsikring, jf. note 3	576.513	573.270
Reparation og vedligeholdelse, jf. note 4	237.956	637.771
Administrationsomkostninger, jf. note 5	124.971	123.138
	<u><b>939.440</b></u>	<u><b>1.334.179</b></u>
<b>3. Afgifter og forsikring</b>		
El og vand	48.203	41.173
Ejendomsskatter	242.172	239.808
Forsikringer	68.028	66.717
Andel i fællesudgifter fra I/S Moltkesvejs Haves Varmelaug	169.844	179.582
Kabel TV	48.266	45.990
	<u><b>576.513</b></u>	<u><b>573.270</b></u>
<b>4. Reparation og vedligeholdelse</b>		
Udskiftning af bund/brolægning mv.	0	526.669
Konsulentonorar	36.250	0
Serviceabonnement vaskemaskine	6.003	5.885
Maler	0	7.961
Låsesmed	0	3.226
Snedker og tømrer	9.717	27.311
Blikkenslager/VVS	59.368	52.788
Elektriker	1.528	8.766
Murer	8.295	0
Renholdelse	238	0
Diverse vedligeholdelse, fællesareal mv.	116.557	5.165
	<u><b>237.956</b></u>	<u><b>637.771</b></u>

## Noter

---

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>5. Administrationsomkostninger</b>		
Revisorhonorar	22.250	19.375
Andre salærer	3.125	3.125
Vederlag hegnssynsag Frederiksberg Kommune	0	1.897
Administrationssalær	70.000	67.995
Kontorartikler, telefon, gebyrer mv.	13.971	8.246
Honorar valuarvurdering	15.625	22.500
	<u><b>124.971</b></u>	<u><b>123.138</b></u>
<b>6. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	64.673	158.507
	<u><b>64.673</b></u>	<u><b>158.507</b></u>
<b>7. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	92.584	3.564.645
	<u><b>92.584</b></u>	<u><b>3.564.645</b></u>
<b>8. 1/10 andel i ejerlejlighed nr. 19 i Moltkesvejshave I, kontantværdi</b>		
Kostpris 1. januar 2022	96.000	96.000
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<u><b>96.000</b></u>	<u><b>96.000</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<u><b>96.000</b></u>	<u><b>96.000</b></u>



## Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>9. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2022	1.844.581	1.844.581
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b>1.844.581</b>	<b>1.844.581</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	50.155.419	33.655.419
Årets regulering til dagsværdi	200.000	16.500.000
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2022</b>	<b>50.355.419</b>	<b>50.155.419</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>52.200.000</b>	<b>52.000.000</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. 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	5,00
Højeste afkastprocent	5,00
Laveste afkastprocent	5,00

## 10. Deposita

Kostpris 1. januar 2022	<u>27.000</u>	<u>27.000</u>
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b>27.000</b>	<b>27.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>27.000</b>	<b>27.000</b>

## 11. Andre tilgodehavender

For meget betalt til Varmelauget	0	17.253
Betalt ac vedr. varmesæson 2022/23 til Varmelaug	<u>118.800</u>	<u>118.800</u>
	<b>118.800</b>	<b>136.053</b>

**Noter**

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>12. Likvide beholdninger</b>		
Danske Bank, driftskonto	470.238	436.102
Danske Bank, klientkonto	91.000	82.945
	<u><b>561.238</b></u>	<u><b>519.047</b></u>
<b>13. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2022	<u>573.300</u>	<u>573.300</u>
	<u><b>573.300</b></u>	<u><b>573.300</b></u>
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>	
Virksomhedskapital i alt	<u>573.300</u>	
<b>14. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2022	38.975.073	26.326.790
Årets overførte overskud eller underskud	<u>338.254</u>	<u>12.648.283</u>
	<u><b>39.313.327</b></u>	<u><b>38.975.073</b></u>
<b>15. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.300.982	3.484.380
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-169.865</u>	<u>-185.930</u>
	<u><b>3.131.117</b></u>	<u><b>3.298.450</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.408.047</u>	<u>2.535.710</u>

## Noter

---

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>16. Anden gæld</b>		
I/S Moltkesvejs Haves Varmelaug, fællesudgifter	35.052	61.669
A conto varme vedr. 2022/2023	95.367	94.567
Revisionshonorar	20.625	19.375
Diverse regninger	<u>31.534</u>	<u>28.341</u>
	<b><u>182.578</u></b>	<b><u>203.952</u></b>

## 17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ikke tinglyst ejerpantebreve.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.301 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger med t.kr. 4.699, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 52.200.000.

## 18. Aktiekurs

### Aktiernes værdi

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

Egenkapital pr. 31. december 2022	39.886.627
Hensættelse til udskudt skat	9.393.914
Hensat til fremtidig vedligeholdelse mv.	-4.864.676
Kursregulering prioritetsgæld	256.535
1 garage ved Moltkesvejshave IV	<u>45.000</u>
	<b><u>44.717.400</u></b>

**Aktiekurs 7.800,00**

## 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

	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2022
	<u>BBR areal m2</u>	<u>BBR areal m2</u>	<u>Antal</u>	<u>BBR areal m2</u>
<b>B1</b> Aktielejligheder	1.915	1.915	21	1.915
<b>B2</b> Erhvervsandele	0	0	0	0
<b>B3</b> Boliglejemål	0	0	0	0
<b>B4</b> Erhvervslejemål	0	0	0	0
	<u>1.915</u>	<u>1.915</u>	<u>21</u>	<u>1.915</u>
<b>B5</b> Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0	0	0
<b>B6</b> I alt	<u>1.915</u>	<u>1.915</u>	<u>21</u>	<u>1.915</u>

	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> Indskud				

<b>D1</b> Stiftelsesår				1949
<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>				

**F1** Anvendt vurderingsprincip Valuarvurdering pr. 31. december 2022

**F1a** Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020 Nej

	Kr.	Gns. kr. pr. kvm
<b>F2</b> Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	52.200.000	27.258
<b>F3</b> Generalforsamlingsbestemte reserver	4.864.676	2.540
<b>F4</b> Reserver i procent af ejendomsværdi	9,32%	

#### 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**

<b>Ejendomsaktieselskabet driftsoplysninger og nøgletal</b>		<b>Gns. kr. / pr.</b>	
		<b>kvm</b>	<b>kr. / kvm</b>
<b>H1</b>	Boligleje i gennemsnit pr. kvm	606	606
<b>H2</b>	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. kvm / erhvervslejekvm		
<b>H3</b>	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. kvm / boligelejekvm		
		<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>
<b>J</b>	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. kvm	<u>28</u>	<u>6.605</u>
		<b>I år</b>	<b>I år</b>
			<u>177</u>
	<b>Beregnete nøgletal for selskabet:</b>	<b>Kr. pr. kvm</b>	<b>Kr. pr. kvm total</b>
<b>K1</b>	Foreslået aktieværdi	23.351	
<b>K2</b>	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.589	
<b>K3</b>	Teknisk aktieværdi	24.940	
		<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>
<b>M1</b>	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	164	333
<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>164</u>	<u>333</u>
<b>P</b>	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % ( <i>gæld defineres som samlet gældsforpligtelse</i> )		93%
		<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>
<b>R</b>	Årets afdrag, gns. kr. pr. kvm	<u>81</u>	<u>86</u>
			<b>I år</b>
			<u>96</u>