

A/S Moltkesvejshave V

Moltkesvejs 25-27-29-31, 2000 Frederiksberg

CVR-nr. 21 23 84 14

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. april 2024.

Henrik Oehlenschläger
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

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 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 25. marts 2024

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 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og andelsboligloven § 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 andelsboligloven § 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 andelsboligloven § 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 25. marts 2024

Grant Thornton

Godkendt 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, Godkendt 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 1.261.313 mod 1.234.951 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 68.016 mod 338.254 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 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, 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”.

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 investeringsejendomme”.

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	1.261.313	1.234.951
2 Andre eksterne omkostninger	-877.062	-939.440
Værdiregulering af investeringsejendomme	-200.000	200.000
Bruttoresultat	184.251	495.511
Driftsresultat	184.251	495.511
6 Øvrige finansielle omkostninger	-99.871	-64.673
Resultat før skat	84.380	430.838
7 Skat af årets resultat	-16.364	-92.584
Årets resultat	68.016	338.254
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	68.016	338.254
Disponeret i alt	68.016	338.254

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver			
8	1/10 andel i ejerlejlighed nr. 19 i Moltkesvejshave I, kontantværdi	96.000	96.000
9	Investeringsejendomme	52.000.000	52.200.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>52.096.000</u>	<u>52.296.000</u>
10	Deposita	27.000	27.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>27.000</u>	<u>27.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>52.123.000</u>	<u>52.323.000</u>
Omsætningsaktiver			
11	Andre tilgodehavender	118.800	118.800
	Periodeafgrænsningsposter	384	11.532
	Tilgodehavender i alt	<u>119.184</u>	<u>130.332</u>
12	Likvide beholdninger	698.776	561.238
	Omsætningsaktiver i alt	<u>817.960</u>	<u>691.570</u>
	Aktiver i alt	<u>52.940.960</u>	<u>53.014.570</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Egenkapital			
13	Virksomhedskapital	573.300	573.300
14	Overført resultat	39.381.343	39.313.327
	Egenkapital i alt	<u>39.954.643</u>	<u>39.886.627</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	9.410.278	9.393.914
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>9.410.278</u>	<u>9.393.914</u>
Gældsforpligtelser			
15	Gæld til realkreditinstitutter	2.964.494	3.131.117
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.964.494</u>	<u>3.131.117</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	169.171	169.865
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	251.073	250.469
16	Anden gæld	191.301	182.578
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>611.545</u>	<u>602.912</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>3.576.039</u>	<u>3.734.029</u>
	Passiver i alt	<u>52.940.960</u>	<u>53.014.570</u>
17 Oplysninger om dagsværdi			
18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
19 Aktiekurs			
20 Nøgleoplysninger			

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1. Nettoomsætning		
Huslejeindtægter m.m.	1.246.693	1.224.199
Salg af vaskemønter	14.620	10.752
	<u>1.261.313</u>	<u>1.234.951</u>
2. Andre eksterne omkostninger		
Afgifter og forsikring, jf. note 3	587.977	576.513
Reparation og vedligeholdelse, jf. note 4	161.360	237.956
Administrationsomkostninger, jf. note 5	127.725	124.971
	<u>877.062</u>	<u>939.440</u>
3. Afgifter og forsikring		
El og vand	42.735	48.203
Ejendomsskatter	245.210	242.172
Forsikringer	76.237	68.028
Andel i fællesudgifter fra I/S Moltkesvejs Haves Varmelaug	173.599	169.844
Kabel TV	50.196	48.266
	<u>587.977</u>	<u>576.513</u>
4. Reparation og vedligeholdelse		
Konsulenthonorar	10.500	36.250
Serviceabonnement vaskemaskine	6.746	6.003
Maler	3.780	0
Låsesmed	1.408	0
Snedker og tømrer	0	9.717
Blikkenslager/VVS	33.545	59.368
Elektriker	0	1.528
Murer	28.374	8.295
Renholdelse	0	238
Diverse vedligeholdelse, fællesareal mv.	77.007	116.557
	<u>161.360</u>	<u>237.956</u>

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
5. Administrationsomkostninger		
Revisorhonorar	21.250	22.250
Andre salærer	3.125	3.125
Administrationsosalær	73.183	70.000
Kontorartikler, telefon, gebyrer mv.	14.542	13.971
Honorar valuarvurdering	15.625	15.625
	<u>127.725</u>	<u>124.971</u>
6. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	99.871	64.673
	<u>99.871</u>	<u>64.673</u>
7. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	16.364	92.584
	<u>16.364</u>	<u>92.584</u>
8. 1/10 andel i ejerlejlighed nr. 19 i Moltkesvejshave I, kontantværdi		
Kostpris 1. januar 2023	96.000	96.000
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	1.844.581	1.844.581
Kostpris 31. december 2023	<u>1.844.581</u>	<u>1.844.581</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	50.355.419	50.155.419
Årets regulering til dagsværdi	-200.000	200.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	<u>50.155.419</u>	<u>50.355.419</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>52.000.000</u>	<u>52.200.000</u>

Noter

9. Investeringsejendomme (fortsat)

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2023 i henhold til vurdering af 31. december 2023 af valuar Proad v/Torben Lund. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2022 udgør kr. 35.500.000.

Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 52.000.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,10% inkl. inflation.

	<u>31/12 2023</u>
Budgetperiode (år)	20 år
OMK-leje pr. m ²	570 kr./m ²
Lejeindtægt efter modernisering	1.650 kr./m ²
Moderniseringsomkostninger	6.000 kr./m ²

10. Deposita

Kostpris 1. januar 2023	<u>27.000</u>	<u>27.000</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>27.000</u>	<u>27.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>27.000</u>	<u>27.000</u>

11. Andre tilgodehavender

Betalt ac vedr. varmesæson 2023/24 til Varmelaug	<u>118.800</u>	<u>118.800</u>
	<u>118.800</u>	<u>118.800</u>

12. Likvide beholdninger

Danske Bank, erhvervskonto	596.828	470.238
Danske Bank, erhvervskonto	<u>101.948</u>	<u>91.000</u>
	<u>698.776</u>	<u>561.238</u>

13. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2023	<u>573.300</u>	<u>573.300</u>
	<u>573.300</u>	<u>573.300</u>

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</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>	
14. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2023	39.313.327	38.975.073
Årets overførte overskud eller underskud	<u>68.016</u>	<u>338.254</u>
	<u>39.381.343</u>	<u>39.313.327</u>
15. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.133.665	3.300.982
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-169.171</u>	<u>-169.865</u>
	<u>2.964.494</u>	<u>3.131.117</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.234.505</u>	<u>2.408.047</u>

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
16. Anden gæld		
I/S Moltkesvejs Haves Varmelaug, fællesudgifter	25.720	35.052
A conto varme vedr. 2023/2024	99.567	95.367
Revisionshonorar	21.250	20.625
Diverse regninger	<u>44.764</u>	<u>31.534</u>
	<u>191.301</u>	<u>182.578</u>

17. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2023	<u>52.000.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-200.000</u>

18. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.134 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 52.000 t.kr.

19. Aktiekurs**Aktiernes værdi**

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

Egenkapital pr. 31. december 2023	39.954.643
Hensættelse til udskudt skat	9.410.278
Hensat til fremtidig vedligeholdelse mv.	-4.864.266
Kursregulering prioritetsgæld	171.745
1 garage ved Moltkesvejshave IV	<u>45.000</u>
	<u>44.717.400</u>

Aktiekurs 7.800,00

Noter

20. 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	1.915	1.915	21	1.915
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
	<u>1.915</u>	<u>1.915</u>	<u>21</u>	<u>1.915</u>
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0	0	0
B6 I alt	<u>1.915</u>	<u>1.915</u>	<u>21</u>	<u>1.915</u>

	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 Valuarvurdering pr. 31. december 2022

F1a Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020 Nej

	Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	52.000.000	27.154
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	4.864.266	2.540
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	9,35%	

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.	
		kvm	kr. / kvm
H1	Boligleje i gennemsnit pr. kvm	618	618
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. kvm / erhvervslejekvm		
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. kvm / boligelejekvm		
		Forrige år	Sidste år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. kvm	<u>6.605</u>	<u>177</u>
		I år	I år
			<u>36</u>
	Beregnete nøgletal for selskabet:	Kr. pr. kvm	Kr. pr. kvm total
K1	Foreslået aktieværdi	23.351	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.440	
K3	Teknisk aktieværdi	24.791	
		Forrige år	Sidste år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	333	124
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm	<u>0</u>	<u>0</u>
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>333</u>	<u>124</u>
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % (<i>gæld defineres som samlet gældsforpligtelse</i>)		93%
		Forrige år	Sidste år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. kvm	<u>86</u>	<u>96</u>
			<u>87</u>