

# **A/S Moltkesvejshave V**

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

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

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. april 2020.

---

**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 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 25. marts 2020

### **Direktion**

Henrik Oehlenschläger

### **Bestyrelse**

Kirsten Muhs

Ane Marie Barslev

Jan B. Larsen

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 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 2020

### **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  
Peter Raahauge

**Direktion**

Henrik Oehlenschläger

**Revision**

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er drift af selskabets ejendom.

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

Årets nettoomsætning udgør 1.192.973 mod 1.190.778 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 212.760 mod 181.520 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Den forventede udvikling**

Der forventes et mindre overskud for 2020.

### **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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet til sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske tilknyttede virksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger afgifter og forsikringer, vedligeholdelse og administrationsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

### 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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 ejendommenes 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. 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.

## **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>2019</u>	<u>2018</u>
1 Nettoomsætning	1.192.973	1.190.778
2 Andre eksterne omkostninger	-816.454	-847.593
<b>Bruttoresultat</b>	<b>376.519</b>	<b>343.185</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-8.975	-8.975
<b>Driftsresultat</b>	<b>367.544</b>	<b>334.210</b>
6 Øvrige finansielle omkostninger	-98.729	-105.471
<b>Resultat før skat</b>	<b>268.815</b>	<b>228.739</b>
7 Skat af årets resultat	-56.055	-47.219
<b>Ordinært resultat efter skat</b>	<b>212.760</b>	<b>181.520</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>212.760</b>	<b>181.520</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	212.760	181.520
<b>Disponeret i alt</b>	<b>212.760</b>	<b>181.520</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
Note	2019	2018
<b>Anlægsaktiver</b>		
8 Investeringsejendom	35.500.000	35.500.000
9 1/10 andel i ejerlejlighed nr. 19 i moltkesvejshave 1, kontantværdi	96.000	96.000
10 Cykelskur	8.975	17.950
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>35.604.975</u>	<u>35.613.950</u>
Andre tilgodehavender	27.000	27.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>27.000</u>	<u>27.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>35.631.975</u></b>	<b><u>35.640.950</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
11 Andre tilgodehavender	118.800	118.800
Tilgodehavender i alt	<u>118.800</u>	<u>118.800</u>
12 Likvide beholdninger	983.900	832.480
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.102.700</u></b>	<b><u>951.280</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>36.734.675</u></b>	<b><u>36.592.230</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>		
13 Virksomhedskapital	573.300	573.300
14 Overført resultat	26.272.991	26.060.231
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>26.846.291</b>	<b>26.633.531</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	5.730.366	5.674.311
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>5.730.366</b>	<b>5.674.311</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
15 Gæld til realkreditinstitutter	3.580.680	3.737.083
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.580.680	3.737.083
Kortfristet del af langfristet gæld	155.921	152.567
Forudbetalt husleje og depositum	241.699	241.699
16 Anden gæld	179.718	153.039
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	577.338	547.305
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.158.018</b>	<b>4.284.388</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>36.734.675</b>	<b>36.592.230</b>
<b>17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>18 Aktiekurs</b>		
<b>19 Nøgleoplysninger</b>		

## Noter

---

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>1. Nettoomsætning</b>		
Huslejeindtægter m.m.	1.179.587	1.179.588
Salg af vaskemønter	13.386	11.190
	<u><b>1.192.973</b></u>	<u><b>1.190.778</b></u>
<b>2. Andre eksterne omkostninger</b>		
Afgifter og forsikring, jf. note 3	567.146	553.998
Reparation og vedligeholdelse, jf. note 4	147.200	197.025
Administrationsomkostninger, jf. note 5	102.108	96.570
	<u><b>816.454</b></u>	<u><b>847.593</b></u>
<b>3. Afgifter og forsikring</b>		
El og vand	42.214	34.445
Ejendomsskatter	232.806	225.661
Forsikringer	53.426	52.311
Andel i fællesudgifter fra I/S Moltkesvejs Haves Varmelaug	194.611	199.693
Kabel TV	44.089	41.888
	<u><b>567.146</b></u>	<u><b>553.998</b></u>



## Noter

---

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>4. Reparation og vedligeholdelse</b>		
Serviceabonnement vaskemaskine	5.704	5.381
Vaskemaskine mv.	0	41.161
Maler	2.690	0
Snedker og tømrer	61.419	68.920
Blikkenslager/VVS	54.280	23.788
Elektriker	2.235	1.565
Murer	0	6.674
Renholdelse	1.500	0
Låsesmed	2.726	1.943
Diverse vedligeholdelse, fællesareal mv.	16.646	47.593
	<u><b>147.200</b></u>	<u><b>197.025</b></u>
<b>5. Administrationsomkostninger</b>		
Revisorhonorar	18.250	17.750
Generalforsamling	2.148	2.860
Andre salærer	3.125	0
Administrationssalær	66.650	65.650
Bestyrelsesudgifter	2.785	2.700
Kontorartikler, telefon, gebyrer mv.	9.150	7.610
	<u><b>102.108</b></u>	<u><b>96.570</b></u>
<b>6. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	98.729	105.471
	<u><b>98.729</b></u>	<u><b>105.471</b></u>
<b>7. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	56.055	47.219
	<u><b>56.055</b></u>	<u><b>47.219</b></u>

## Noter

---

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>8. Investeringsejendom</b>		
Kostpris 1. januar 2019	<u>1.844.581</u>	<u>1.844.581</u>
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b><u>1.844.581</u></b>	<b><u>1.844.581</u></b>
Opskrivninger 1. januar 2019	<u>33.655.419</u>	<u>33.655.419</u>
<b>Opskrivninger 31. december 2019</b>	<b><u>33.655.419</u></b>	<b><u>33.655.419</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b><u>35.500.000</u></b>	<b><u>35.500.000</u></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	2,03
Højeste afkastprocent	2,03
Laveste afkastprocent	2,03

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

Lejligheden er tjenestebolig for varmelaugets inspektør.

Lejlighedens kontantvurdering pr. 1. oktober 2017  $1/10 = 96.000$ .

## Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>10. Cykelskur</b>		
Kostpris 1. januar 2019	89.750	89.750
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b>89.750</b>	<b>89.750</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	-71.800	-62.825
Årets afskrivninger	-8.975	-8.975
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2019</b>	<b>-80.775</b>	<b>-71.800</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>8.975</b>	<b>17.950</b>
<b>11. Andre tilgodehavender</b>		
Betalt ac vedr. varmesæson 2019/20 til Varmelaug	118.800	118.800
	<b>118.800</b>	<b>118.800</b>
<b>12. Likvide beholdninger</b>		
Danske Bank, driftskonto	729.347	585.085
Danske Bank, klientkonto	68.620	60.462
Nykredit Bank	185.933	186.933
	<b>983.900</b>	<b>832.480</b>
<b>13. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2019	573.300	573.300
	<b>573.300</b>	<b>573.300</b>
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	147.600	
Virksomhedskapital i alt	<u>573.300</u>	

**Noter**

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>14. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2019	26.060.231	25.878.711
Årets overførte overskud eller underskud	<u>212.760</u>	<u>181.520</u>
	<b><u>26.272.991</u></b>	<b><u>26.060.231</u></b>
<b>15. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
NYK obl.lån, oprindeligt 2.646.000, variabel rente	1.643.037	1.737.320
NYK kontantlån, oprindeligt 2.446.000, 3,2380%	<u>2.093.564</u>	<u>2.152.330</u>
	3.736.601	3.889.650
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-155.921</u>	<u>-152.567</u>
	<b><u>3.580.680</u></b>	<b><u>3.737.083</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.930.852</u>	<u>3.100.652</u>
<b>16. Anden gæld</b>		
I/S Moltkesvejs Haves Varmelaug, fællesudgifter	27.251	27.674
A conto varme vedr. 2019/20	92.500	92.500
Revisionshonorar	18.250	17.750
Diverse regninger	<u>41.717</u>	<u>15.115</u>
	<b><u>179.718</u></b>	<b><u>153.039</u></b>

**17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er ikke tinglyst ejerpantebreve.

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 3.736.601, er der stillet sikkerhed på kr. 5.092.000 i selskabets ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2019 på kr. 35.500.000.

## Noter

---

### 18. Aktiekurs

#### Aktiernes værdi

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

Egenkapital pr. 31. december 2019	26.846.291
Hensættelse til udskudt skat	5.730.366
Hensat til fremtidig vedligeholdelse	0
Regulering cykelskur	-8.975
Kursregulering prioritetsgæld	-134.251
1 garage ved Moltkesvejshave IV	<u>45.000</u>
	<u>32.478.431</u>

**Aktiekurs 5.665,17**

## Noter

### 19. Ref. Nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019.

#### Grundlæggende oplysninger om ejendomsaktieselskabet

##### Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger:

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

	Fordelingstal	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>	<b>Stiftelsesår</b>	1949
<b>D2</b>	<b>Ejendommens opførelsesår</b>	1949

#### Hæftelser

<b>E1</b>	Hæfter ejerne for mere, end det der er betalt for aktien	Nej
<b>E2</b>		

<b>F1</b>	<b>Anvendt vurderingsprincip</b>	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2018
-----------	----------------------------------	---

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

#### Eventualforpligtelser

<b>G1</b>	Selskabet har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.
<b>G2</b>	Selskabets ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.
<b>G3</b>	Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på selskabets ejendom.

**Noter****19. Ref. Nøgleoplysninger**

<b>Ejendomsaktieselskabet driftsoplysninger og nøgletal</b>		<b>Gns. kr. / pr. 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>I år</b>
<b>J</b>	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. aktie kvm	<u>94</u>	<u>95</u>	<u>111</u>
	<b>Beregnete nøgletal for selskabet:</b>		<b>Kr. pr. kvm aktie</b>	<b>Kr. pr. kvm total</b>
<b>K1</b>	Foreslået aktieværdi		16.960	
<b>K2</b>	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver		1.595	
<b>K3</b>	Teknisk aktieværdi		18.555	
		<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>	<b>I år</b>
<b>M1</b>	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	110	103	77
<b>M2</b>	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>M3</b>	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>110</u>	<u>103</u>	<u>77</u>
<b>P</b>	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % <i>(gæld defineres som samlet gældsforpligtelse)</i>		88%	
		<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>	<b>I år</b>
<b>R</b>	Årets afdrag, gns. kr. pr. aktie kvm	<u>77</u>	<u>79</u>	<u>80</u>