

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

A/S Moltkesvejshave III

Moltkesvej 41-43-45-47, 2000 Frederiksberg

CVR-nr. 21 23 99 17

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. april 2024.

Helle Ratzau
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

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for A/S Moltkesvejshave III.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og andelsboligloven § 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 15. marts 2024

Direktion

Thomas Knudsen

Bestyrelse

Thomas Knudsen

Helle Ratzau

Anders Hein Jessen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionærerne i A/S Moltkesvejshave III

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Moltkesvejshave III 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 15. marts 2024

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Carsten Ingemann Johansen

statsautoriseret revisor
mne32071

Selskabsoplysninger

Selskabet	A/S Moltkesvejshave III Moltkesvej 41-43-45-47 2000 Frederiksberg
	CVR-nr.: 21 23 99 17
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Thomas Knudsen Helle Ratzau Anders Hein Jessen
Direktion	Thomas Knudsen
Revision	Grant Thornton, Godkendt 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 1.284.975 mod 1.199.575 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.527.825 mod -390.964 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 III 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 ejendommen 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 omkostninger til administration og forsikringer m.v.

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, finansielle 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

Anskaffelsesværdi for andelen i ejerlejlighed nr. 19's anskaffelsesværdi afskrives ikke.

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”.

Finansielle anlægsaktiver

Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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	1.284.975	1.199.575
2 Andre eksterne omkostninger	-941.706	-1.798.028
Værdiregulering af investeringsejendomme	3.000.000	200.000
Driftsresultat	3.343.269	-398.453
7 Øvrige finansielle omkostninger	-107.681	-110.187
Resultat før skat	3.235.588	-508.640
8 Skat af årets resultat	-707.763	117.676
Årets resultat	2.527.825	-390.964
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.527.825	0
Disponeret fra overført resultat	0	-390.964
Disponeret i alt	2.527.825	-390.964

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2023	2022
Anlægsaktiver		
9 1/10 andel i ejerlejlighed nr. 19 i Moltkesvejshave I, kontantværdi	96.000	96.000
10 Investeringsejendomme	54.004.000	51.004.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>54.100.000</u>	<u>51.100.000</u>
11 Depositum (Varmelauget)	27.000	27.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>27.000</u>	<u>27.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>54.127.000</u>	<u>51.127.000</u>
Omsætningsaktiver		
12 Andre tilgodehavender	106.350	105.600
Periodeafgrænsningsposter	20.581	9.346
Tilgodehavender i alt	<u>126.931</u>	<u>114.946</u>
13 Likvide beholdninger	485.367	391.751
Omsætningsaktiver i alt	<u>612.298</u>	<u>506.697</u>
Aktiver i alt	<u>54.739.298</u>	<u>51.633.697</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Egenkapital			
14	Virksomhedskapital	513.225	513.225
15	Overført resultat	38.438.323	35.910.498
	Egenkapital i alt	<u>38.951.548</u>	<u>36.423.723</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	9.390.898	8.683.135
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>9.390.898</u>	<u>8.683.135</u>
Gældsforpligtelser			
16	Gæld til realkreditinstitutter	5.885.397	5.978.384
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.885.397</u>	<u>5.978.384</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	92.987	91.995
17	Anden gæld	418.468	456.460
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>511.455</u>	<u>548.455</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>6.396.852</u>	<u>6.526.839</u>
	Passiver i alt	<u>54.739.298</u>	<u>51.633.697</u>
18	Oplysninger om dagsværdi		
19	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
20	Aktiekurs		
21	Nøgleoplysninger		

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1. Nettoomsætning		
Huslejeindtægter m.m.	1.216.867	1.130.015
Antennebidrag	37.620	39.435
Vaskeri	30.488	29.925
Rykkergebyr	<u>0</u>	<u>200</u>
	<u>1.284.975</u>	<u>1.199.575</u>
2. Andre eksterne omkostninger		
Andel i fællesudgifter fra I/S Moltkesvejs Haves Varmelaug, jf. note 3	216.189	209.478
Afgifter og forsikring, jf. note 4	377.141	383.193
Reparation og vedligeholdelse, jf. note 5	204.642	1.047.423
Administrationsomkostninger, jf. note 6	<u>143.734</u>	<u>157.934</u>
	<u>941.706</u>	<u>1.798.028</u>
3. Andel i fællesudgifter fra I/S Moltkesvejs Haves Varmelaug		
Almindelige fællesudgifter	173.599	169.844
YouSee-signallevering	<u>42.590</u>	<u>39.634</u>
	<u>216.189</u>	<u>209.478</u>
4. Afgifter og forsikring		
El og vand	55.703	64.615
Ejendomsskat og renovation	269.127	265.620
Forsikringer	<u>52.311</u>	<u>52.958</u>
	<u>377.141</u>	<u>383.193</u>
5. Reparation og vedligeholdelse		
Fordelingsmåler og kontrolmanual	3.859	3.609
Glarmester	0	3.690
Honorar ingeniør rådgivning	0	15.625
Service og reparation af vaskemaskiner	5.717	3.333
Maler	<u>639</u>	<u>25.026</u>
Overføres til næste side	10.215	51.283

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
5. Reparation og vedligeholdelse (fortsat)		
Overført fra foregående side	10.215	51.283
Kloak og afløb	16.725	11.675
Tømrer	27.456	3.376
Blikkenslager	15.751	24.031
Murer	10.063	7.125
Elektriker	3.443	237
Lift	15.845	15.845
Låsesmed	2.184	211
Anlægsgartner	96.207	33.694
Renholdelse	6.753	8.378
Rørprojekt	0	891.568
Fugning af sydgavle	0	0
	<u>204.642</u>	<u>1.047.423</u>
6. Administrationsomkostninger		
Omkostninger PBS	3.749	2.515
Regnskabsmæssig assistance	77.188	93.913
Revisionshonorar	17.625	16.875
Repræsentation	1.800	2.069
Honorar valuarvurdering	24.125	23.400
Copydan Verdens TV	12.800	14.108
Mødeudgifter	2.128	831
Diverse gebyrer, bankomkostninger mv.	4.319	4.223
	<u>143.734</u>	<u>157.934</u>
7. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>107.681</u>	<u>110.187</u>
	<u>107.681</u>	<u>110.187</u>

Noter

	2023	2022
8. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	707.763	-117.676
	707.763	-117.676
9. 1/10 andel i ejerlejlighed nr. 19 i Moltkesvejshave I, kontantværdi		
Kostpris 1. januar 2023	96.000	96.000
Kostpris 31. december 2023	96.000	96.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	96.000	96.000
10. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	1.351.832	1.351.832
Kostpris 31. december 2023	1.351.832	1.351.832
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	49.652.168	49.452.168
Årets regulering til dagsværdi	3.000.000	200.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	52.652.168	49.652.168
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	54.004.000	51.004.000

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2023 i henhold til vurdering af 31. december 2023 af valuar Wiborg + Partnere. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2022 udgør kr. 35.000.000.

Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 54.100.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,10% inkl. inflation.

Ejendommens værdi er beregnet på baggrund af en række forudsætninger om ejendommens økonomi og markedsdata. De væsentligste forudsætninger er gengivet nedenfor.

	31/12 2023
Budgetperiode (år)	15 år
OMK-leje pr. m ²	727 kr./m ²
Lejeindtægt efter modernisering	1.650 kr./m ²
Moderniseringsomkostninger	4.994 kr./m ²

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
11. Depositum (Varmelaug)		
Kostpris 1. januar 2023	27.000	27.000
Kostpris 31. december 2023	27.000	27.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	27.000	27.000
12. Andre tilgodehavender		
Restance	750	0
Varme 2023/24 til I/S Moltkesvejshaves Varmelaug	105.600	105.600
	106.350	105.600
13. Likvide beholdninger		
Nordea Bank	485.367	391.751
	485.367	391.751
14. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2023	513.225	513.225
	513.225	513.225
Aktiekapitalen består af 21 aktier opdelt i 7 aktieklasser		
Aktiernes antal og nominelle værdi:		
7 x 25.875	181.125	
4 x 25.200	100.800	
2 x 24.750	49.500	
1 x 24.075	24.075	
1 x 23.625	23.625	
2 x 22.500	45.000	
4 x 22.275	<u>89.100</u>	
Virksomhedskapital i alt:	<u>513.225</u>	

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
15. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2023	35.910.498	36.301.462
Årets overførte overskud eller underskud	<u>2.527.825</u>	<u>-390.964</u>
	<u>38.438.323</u>	<u>35.910.498</u>
16. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	5.978.384	6.070.379
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-92.987</u>	<u>-91.995</u>
	<u>5.885.397</u>	<u>5.978.384</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>5.503.317</u>	<u>5.600.379</u>
17. Anden gæld		
Grant Thornton	18.875	82.375
Håndværkerregninger mv.	28.477	29.192
A conto varme vedr. 2023/2024	121.797	117.811
Forudbetalt husleje m.m.	224.187	216.762
I/S Moltkesvejshaves Varmelaug, fællesudgifter	<u>25.132</u>	<u>10.320</u>
	<u>418.468</u>	<u>456.460</u>
18. Oplysninger om dagsværdi		<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2023		<u>54.100.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>3.000.000</u>
19. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.978 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 54.100 t.kr.		
Udover prioritetsgælden er der tinglyst ejerpantebrev på kr. 300.000 til sikkerhed for kassekreditten.		

Noter

20. Aktiekurs

Lovgivning

I henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber opgøres aktiernes pris således:

Egenkapital pr. 31. december 2023	38.951.548
Hensættelse til udskudt skat	9.390.898
Hensættelse til kommende vedligeholdelse samt imødegåelse af udsving på aktiekursen	-5.293.129
Regulering af prioritetsgæld til kursværdi	<u>1.344.646</u>
	<u>44.393.963</u>

Aktiekurs 8.650.

Noter

21. 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	1.886	1.886	21	1.886
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
	<u>1.886</u>	<u>1.886</u>	<u>21</u>	<u>1.886</u>
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0	0	0
B6 I alt	<u>1.886</u>	<u>1.886</u>	<u>21</u>	<u>1.886</u>

	<u>BBR</u>	<u>Opmålt areal</u>	<u>Indskud</u>	<u>Andet</u>
C1 Fordelingstal benyttet opgørelse aktiekurs			x	
C2 Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligleje			x	
C3 Indskud				

D1 Stiftelsesår				1948
D2 Ejendommens opførelsesår				1949

Hæftelser

E1 Hæfter ejerne for mere, end det der er betalt for aktien				Nej
E2 Ejerne hæfter for kassekredit i Nordea Bank				Nej

F1 Anvendt vurderingsprincip Valuarvurdering pr. 31. december 2023

F1a Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020 Nej

		Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		54.100.000	28.685
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver		5.293.129	2.807
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi		9,78%	

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

Ejendomsaktieselskabet driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. aktie kvm		kr. / kvm
H1	Boligleje i gennemsnit pr. aktiekvm / aktiekvm		657	657
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. aktiekvm / erhvervslejekvm			
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. aktiekvm / boligelejekvm			
		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. aktie kvm	<u>117</u>	<u>-207</u>	<u>1.340</u>
	Beregnete nøgletal for selskabet:		Kr. pr. kvm aktie	Kr. pr. kvm total
K1	Foreslået aktieværdi		23.539	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver		3.067	
K3	Teknisk aktieværdi		26.606	
		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. aktie kvm	379	555	109
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. andel kvm	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. aktie kvm	<u>379</u>	<u>555</u>	<u>109</u>
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % (<i>gæld defineres som samlet gældsforpligtelse</i>)		88%	
		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. aktie kvm	<u>48</u>	<u>48</u>	<u>49</u>