

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

A/S Moltkesvejshave IX

Moltkesvej 30-32-34, 2000 Frederiksberg

CVR-nr. 22 81 38 11

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. maj 2017.



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for A/S Moltkesvejshave IX.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 9. maj 2017


Direktion




Advokat Kjeld Jørgensen

Bestyrelse

Inger Lau



Johnny Plambæk



Torkil Mjelde Andersen



Maiken Nissen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionærerne i A/S Moltkesvejshave IX

Konklusion

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

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

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som 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 noteplysningerne, 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 9. maj 2017

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


Carsten Ingemann Johansen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	A/S Moltkesvejshave IX Moltkesvej 30-32-34 2000 Frederiksberg
	CVR-nr.: 22 81 38 11
	Hjemsted: Frederiksberg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Inger Lau Torkil Mjelde Andersen Maiken Nissen Johnny Plambæk
Direktion	Advokat Kjeld Jørgensen
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er drift af selskabets ejendom som boligfællesskab for aktionærerne.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 856.820 mod 846.406 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 173.930 mod -22.831 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Der forventes et overskud for 2017.

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 IX er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 jf. andelsbologligforeningslovens § 6, stk. 2, de krævede nøgleoplysninger og at give oplysninger om aktiernes værdi jf. lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 6, stk. 2 og 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11 krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedr. modtaget støtte.

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

Virksomheden afprøvede ændringen udgør pr. 31. december 2016:

- Årets resultat efter skat forøges med t.kr. 10 i 2015
- Årets resultat efter skat formindskes med t.kr. 47 i 2016

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til afgifter og forsikring, vedligeholdelse og administrationsomkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
---	--------

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1 Nettoomsætning	856.820	846.406
2 Andre eksterne omkostninger	-522.781	-749.571
3 Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.000	0
Bruttoresultat	333.039	96.835
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-8.287	-8.287
Driftsresultat	324.752	88.548
Andre finansielle indtægter	0	33
Låneomkostninger	0	-12.759
7 Øvrige finansielle omkostninger	-104.597	-108.378
Resultat før skat	220.155	-32.556
8 Skat af årets resultat	-46.225	9.725
Årets resultat	173.930	-22.831
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	173.930	0
Disponeret fra overført resultat	0	-22.831
Disponeret i alt	173.930	-22.831

Balance 31. december

Aktiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Note			
Anlægsaktiver			
9	Investeringsejendom	27.000.000	27.000.000
10	1/10 andel i ejerlejlighed nr. 19 i Moltkesvejshave 1, kontantværdi	96.000	97.000
11	Traktor	2.435	5.347
12	Affaldslift	20.150	25.525
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>27.118.585</u>	<u>27.127.872</u>
	Andre tilgodehavender	27.000	27.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>27.000</u>	<u>27.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>27.145.585</u>	<u>27.154.872</u>
Omsætningsaktiver			
13	Andre tilgodehavender	89.224	84.173
	Tilgodehavender i alt	<u>89.224</u>	<u>84.173</u>
	Likvide beholdninger	150.728	167.116
	Omsætningsaktiver i alt	<u>239.952</u>	<u>251.289</u>
	Aktiver i alt	<u>27.385.537</u>	<u>27.406.161</u>

Balance 31. december

Passiver		2016	2015
<u>Note</u>			
Egenkapital			
14	Virksomhedskapital	554.000	554.000
16	Overført resultat	19.314.783	19.140.853
	Egenkapital i alt	19.868.783	19.694.853
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	4.106.958	4.060.733
	Hensatte forpligtelser i alt	4.106.958	4.060.733
Gældsforpligtelser			
17	Gæld til realkreditinstitutter	3.104.729	3.182.049
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.104.729	3.182.049
	Gældsforpligtelser	77.320	75.275
18	Anden gæld	227.747	393.251
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	305.067	468.526
	Gældsforpligtelser i alt	3.409.796	3.650.575
	Passiver i alt	27.385.537	27.406.161
19 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
20 Aktiekurs			
21 Nøgleoplysninger			

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Nettoomsætning		
Huslejeindtægter m.m.	816.520	808.516
Kabel-TV	32.400	30.240
P-pladsleje	6.600	6.450
Salg af vaskemønter	1.300	1.200
	<u>856.820</u>	<u>846.406</u>
2. Andre eksterne omkostninger		
Afgifter og forsikring, jf. note 4	400.653	416.889
Reparation og vedligeholdelse, jf. note 5	53.346	274.648
Administrationsomkostninger, jf. note 6	68.782	58.034
	<u>522.781</u>	<u>749.571</u>
3. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	-1.000	0
	<u>-1.000</u>	<u>0</u>
4. Afgifter og forsikring		
El og vand	33.306	30.570
Ejendomsskat og renovation	174.793	169.781
Forsikring	25.344	36.415
Andel i fællesomk. I/S Moltkesvejs Haves Varmelaug	143.014	150.074
Kabel-TV	24.196	30.049
	<u>400.653</u>	<u>416.889</u>

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
5. Reperation og vedligeholdelse		
Diverse udgifter	6.358	0
Vaskeri	11.959	879
Varmeanlæg	557	1.070
Snedker	24.638	0
Blikkenslager	2.043	0
Tag	0	1.625
Elektriker	7.153	0
Låsesmed, salg af nøgler	638	0
Gårdanlæg	0	2.752
Isolering af loft	0	86.105
Udskiftning af vandrør m.v. Voldgiftssag	0	182.217
	<u>53.346</u>	<u>274.648</u>
6. Administrationsomkostninger		
Kontor- og bestyrelsesomkostninger	3.049	2.600
Revisions- og regnskabsmæssig assistance incl. underskudsindberetning SKAT	16.750	17.250
Generalforsamling	8.868	8.541
Repræsentation	305	801
Administrationshonorar	39.810	39.575
Regulering varmeregnskab tidligere år	0	-10.733
	<u>68.782</u>	<u>58.034</u>
Løn til varmemester m.fl. afholdes af I/S Moltkesvejs Haves Varmelaug.		
7. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	104.597	108.378
	<u>104.597</u>	<u>108.378</u>
8. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	46.225	-9.725
	<u>46.225</u>	<u>-9.725</u>

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
9. Investeringsejendom		
Ejendommens kontantværdi er pr. 1. oktober 2016 kr. 27.000.000, heraf grundværdi kr. 6.482.200.		
10. 1/10 andel i ejerlejlighed nr. 19 i Moltkesvejshave 1, kontantværdi		
Lejligheden er tjenestebolig for varmelaugets varmemester.		
Lejlighedens ejendomsværdi pr. 1. oktober 2015 1/10 = kr. 96.000.		
11. Traktor		
Kostpris 1. januar 2016	29.128	29.128
Kostpris 31. december 2016	<u>29.128</u>	<u>29.128</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	-23.781	-20.869
Årets af-/nedskrivninger	-2.912	-2.912
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>-26.693</u>	<u>-23.781</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>2.435</u>	<u>5.347</u>
12. Affaldsift		
Kostpris 1. januar 2016	53.750	53.750
Kostpris 31. december 2016	<u>53.750</u>	<u>53.750</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	-28.225	-22.850
Årets af-/nedskrivninger	-5.375	-5.375
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>-33.600</u>	<u>-28.225</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>20.150</u>	<u>25.525</u>
13. Andre tilgodehavender		
For meget betalt til håndværkere	5.224	0
Varme 2016/17 til I/S Moltkesvejs Haves Varmelaug	84.000	84.000
Påkravsgebyr	0	173
	<u>89.224</u>	<u>84.173</u>

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
14. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2016	554.000	554.000
	<u>554.000</u>	<u>554.000</u>
Aktiekapitalen består af 18 aktier opdelt i 6 aktieklasser.		
Aktiernes antal og nominelle værdi:		
2 x 26.500	53.000	
8 x 30.000	240.000	
3 x 30.500	91.500	
3 x 33.500	100.500	
1 x 34.000	34.000	
1 x 35.000	<u>35.000</u>	
Selskabskapital i alt	<u>554.000</u>	
15. Reserve for dagsværdi på ejendommen		
Reserve for dagsværdi på ejendommen 1. januar 2016	0	22.094.166
Opløsning af reserve	0	-22.094.166
	<u>0</u>	<u>0</u>
16. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2016	19.140.853	-2.930.482
Opløsning af reserve for dagsværdi på ejendommen	0	22.094.166
Årets overførte overskud eller underskud	<u>173.930</u>	<u>-22.831</u>
	<u>19.314.783</u>	<u>19.140.853</u>
17. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.182.049	3.257.324
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-77.320</u>	<u>-75.275</u>
	<u>3.104.729</u>	<u>3.182.049</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.773.871</u>	<u>2.859.939</u>

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
18. Anden gæld		
Mellemregning salg	0	64.019
Faldstamme beboere	30.357	43.878
Afsat revisor	16.750	16.250
Deposita	101.864	101.864
A conto varme vedr. 2016/17	72.850	72.850
Fællesomkostninger	4.826	8.111
Diverse regninger	1.100	86.279
	<u>227.747</u>	<u>393.251</u>

19. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebrev på kr. 110.000 til sikkerhed for kassekreditten.

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 3.182.049, er der stillet sikkerhed på kr. 3.331.000 i selskabets ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2016 på kr. 27.000.000.

20. Aktiekurs**Lovgivning**

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

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016:

Egenkapital pr. 31. december 2016	19.868.783
Hensættelse til udskudt skat	4.106.958
Kursregulering	<u>-75.286</u>
	<u>23.900.455</u>

Aktiekurs 4.314,16

Noter

21. Ref. Nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015.

Grundlæggende oplysninger om ejendomsaktieselskabet

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger:

	Antal	Areal kvm
B1 Aktielejligheder	18	1.472
B2 Erhvervsandele	0	0
B3 Boliglejemål	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0
	<u>18</u>	<u>1.472</u>
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0
B6 I alt	<u>18</u>	<u>1.472</u>

Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud	Andet
C1 Fordelingstal benyttet opgørelse aktiekurs			x	
C2 Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligleje			x	
C3 Indskud				
D1 Stiftelsesår				1949
D2 Ejendommens opførelsesår				1950
Hæftelser				
E1 Hæfter ejerne for mere, end det der er betalt for aktien				Nej
E2 Hæfter ejerne for kassekredit i Danske Bank.				Nej

F1 Anvendt vurderingsprincip Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2016

	Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	27.000.000	18.342
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	0,00%	

Eventualforpligtelser

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

Noter

21. Ref. Nøgleoplysninger

Ejendomsaktieselskabet driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. aktie kvm	kr. / kvm
H1	Boligleje i gennemsnit pr. aktiekvm / aktiekvm	555	544
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. aktiekvm / erhvervslejekvm		
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. aktiekvm / boligelejekvm		
		Forrige år	Sidste år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. aktie kvm	<u>27</u>	<u>-16</u>
			I år
			<u>118</u>
	Beregnete nøgletal for selskabet:	Kr. pr. kvm aktie	Kr. pr. kvm total
K1	Foreslået aktieværdi	16.237	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.153	
K3	Teknisk aktieværdi	18.390	
		Forrige år	Sidste år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	95	187
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm	<u>0</u>	<u>0</u>
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>95</u>	<u>187</u>
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % <i>(gæld defineres som samlet gældsforpligtelse)</i>		87%
		Forrige år	Sidste år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. aktie kvm	<u>32</u>	<u>50</u>
			I år
			<u>51</u>