

A/S Moltkesvejshave IX

Moltkesvej 30-32-34, 2000 Frederiksberg

CVR-nr. 22 81 38 11

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. maj 2016.

Kjeld Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 30. marts 2016

Direktion

Advokat Kjeld Jørgensen

Bestyrelse

Inger Lau

Torkil Mjelde Andersen

Maiken Nissen

Johnny Plambæk

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionærerne i A/S Moltkesvejshave IX

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Moltkesvejshave IX for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 30. marts 2016

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

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 846.406 mod 886.541 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -32.556 mod 39.008 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Der forventes et overskud for 2016.

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. andelsbogligningslovens § 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.

Årsrapporten er 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 mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. 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 på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen indregnes til dagsværdi på balancedagen. Der afskrives ikke på grunde og bygninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid..

Anvendt regnskabspraksis

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.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

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>2015</u>	<u>2014</u>
1 Nettoomsætning	846.406	886.541
2 Andre eksterne omkostninger	-749.571	-667.444
Bruttoresultat	96.835	219.097
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-8.287	-8.288
Driftsresultat	88.548	210.809
Andre finansielle indtægter	33	327
Låneomkostninger	-12.759	-12.491
6 Andre finansielle omkostninger	-108.378	-159.637
Resultat før skat	-32.556	39.008
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-32.556	39.008
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	39.008
Disponeret fra overført resultat	-32.556	0
Disponeret i alt	-32.556	39.008

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
7	Ejendommen matr.nr. 6qe af Frederiksberg, kontantværdi	27.000.000	27.000.000
8	1/10 andel i ejerlejlighed nr. 19 i Moltkesvejshave 1, kontantværdi	97.000	97.000
9	Traktor	5.347	8.259
10	Affaldslift	25.525	30.900
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>27.127.872</u>	<u>27.136.159</u>
	Deposita til I/S Moltkesvejs Haves Varmelaug	27.000	27.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>27.000</u>	<u>27.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>27.154.872</u>	<u>27.163.159</u>
Omsætningsaktiver			
11	Andre tilgodehavender	84.173	268.372
	Tilgodehavender i alt	<u>84.173</u>	<u>268.372</u>
	Likvide beholdninger	167.116	3.318.493
	Omsætningsaktiver i alt	<u>251.289</u>	<u>3.586.865</u>
	Aktiver i alt	<u>27.406.161</u>	<u>30.750.024</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital		
12 Selskabskapital	554.000	554.000
13 Reserve for dagsværdi på ejendommen	22.103.891	22.094.166
14 Overført resultat	-2.963.038	-2.930.482
Egenkapital i alt	<u>19.694.853</u>	<u>19.717.684</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	4.060.733	4.070.458
Hensatte forpligtelser i alt	<u>4.060.733</u>	<u>4.070.458</u>
Gældsforpligtelser		
15 Gæld til realkreditinstitutter	3.182.049	6.563.009
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.182.049</u>	<u>6.563.009</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	75.275	73.036
Gæld til pengeinstitutter	0	4.440
16 Anden gæld	393.251	321.397
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>468.526</u>	<u>398.873</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>3.650.575</u>	<u>6.961.882</u>
Passiver i alt	<u>27.406.161</u>	<u>30.750.024</u>
17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
18 Aktiekurs		
19 Nøgleoplysninger		

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Nettoomsætning		
Huslejeindtægter m.m.	808.516	788.831
Kabel-TV	30.240	88.560
P-pladsleje	6.450	6.650
Salg af vaskemønter	1.200	500
Indflytningsgebyrer	0	2.000
	<u>846.406</u>	<u>886.541</u>
2. Andre eksterne omkostninger		
Afgifter og forsikring jf. note 3	416.889	458.079
Reparation og vedligeholdelse jf. note 4	274.648	140.254
Administrationsomkostninger jf. note 5	58.034	69.111
	<u>749.571</u>	<u>667.444</u>
3. Afgifter og forsikring		
El og vand	30.570	34.005
Ejendomsskat og renovation	169.781	163.417
Forsikring	36.415	27.288
Andel i fællesomk. I/S Moltkesvejs Haves Varmelaug	150.074	154.959
Kabel-TV	30.049	78.410
	<u>416.889</u>	<u>458.079</u>

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
4. Reparation og vedligeholdelse		
Vaskeri	879	12.376
Varmeanlæg	1.070	788
Udskiftning af ruder	0	563
Postkasser	0	160
Blikkenslager	0	14.606
Tag	1.625	5.374
Murer	0	51.350
Elektriker	0	32.760
Låsesmed, salg af nøgler	0	14.416
Gårdanlæg	2.752	7.861
Isolering af loft	86.105	0
Udskiftning af vandrør m.v. Voldgiftssag	182.217	0
	<u>274.648</u>	<u>140.254</u>
5. Administrationsomkostninger		
Kontor- og bestyrelsesomkostninger	2.600	3.811
Revisions- og regnskabsmæssig assistance incl. underskudsindberetning SKAT	17.250	15.750
Generalforsamling	8.541	10.250
Repræsentation	801	0
Administrationshonorar	39.575	39.300
Regulering varmeregnskab tidligere år	-10.733	0
	<u>58.034</u>	<u>69.111</u>
Løn til varmemester m.fl. afholdes af I/S Moltkesvejs Haves Varmelaug.		
6. Andre finansielle omkostninger		
Andre renteomkostninger	<u>108.378</u>	<u>159.637</u>
	<u>108.378</u>	<u>159.637</u>
7. Ejendommen matr.nr. 6qe af Frederiksberg, kontantværdi		
Ejendommens kontantværdi er pr. 1. oktober 2014 kr. 27.000.000, heraf grundværdi kr. 6.648.400.		

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
8. 1/10 andel i ejerlejlighed nr. 19 i Moltkesvejshave 1, kontantværdi		
Lejligheden er tjenestebolig for varmelaugets varmemester.		
Lejlighedens ejendomsværdi pr. 1. oktober 2013 1/10 = kr. 97.000.		
9. Traktor		
Kostpris 1. januar 2015	29.128	29.128
Kostpris 31. december 2015	29.128	29.128
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	-20.869	-17.957
Årets af-/nedskrivninger	-2.912	-2.912
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	-23.781	-20.869
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	5.347	8.259
10. Affaldslift		
Kostpris 1. januar 2015	53.750	53.750
Kostpris 31. december 2015	53.750	53.750
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	-22.850	-17.475
Årets af-/nedskrivninger	-5.375	-5.375
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	-28.225	-22.850
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	25.525	30.900
11. Andre tilgodehavender		
Lejere	0	2.155
Varme 2015/16 til I/S Moltkesvejs Haves Varmelaug	84.000	84.000
Påkravsgebyr	173	0
Tilgodehavende Voldgiftssag	0	182.217
	84.173	268.372

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
12. Selskabskapital		
Selskabskapital 1. januar 2015	554.000	554.000
	554.000	554.000
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>	
13. Reserve for dagsværdi på ejendommen		
Reserve for dagsværdi på ejendommen 1. januar 2015	22.094.166	22.102.858
Nedskrivning ejendom	0	-3.000
Regulering udskudt skat	9.725	-5.692
	22.103.891	22.094.166
14. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	-2.930.482	-2.969.490
Årets overførte overskud eller underskud	-32.556	39.008
	-2.963.038	-2.930.482
15. Gæld til realkreditinstitutter		
Realkredit Danmark, kontantlån	0	2.638.000
Realkredit Danmark, kontantlån	0	667.045
Nordea Kredit, kontantlån	<u>3.257.324</u>	<u>3.331.000</u>
	3.257.324	6.636.045
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-75.275</u>	<u>-73.036</u>
	3.182.049	6.563.009
Restgælden udgør efter 5 år kr. 2.919.048.		

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
16. Anden gæld		
Mellemregning salg	64.019	64.019
Faldstamme beboere	43.878	43.878
Afsat revisor	16.250	15.750
Deposita	101.865	101.865
A conto varme vedr. 2015/16	72.850	86.583
Fællesomkostninger	94.216	9.302
Diverse regninger	173	0
	<u>393.251</u>	<u>321.397</u>

17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 3.257.324, er der stillet sikkerhed på kr. 3.331.000 i selskabets ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2015 på kr. 27.000.000.

18. Aktiekurs**Lovgivning**

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

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2014:

Egenkapital pr. 31. december 2015	19.694.853
Hensættelse til udskudt skat	4.060.733
Kursregulering	<u>-4.366</u>
	<u>23.751.220</u>

Aktiekurs 4287,22

Noter

19. 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 2014

		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

19. Ref. Nøgleoplysninger

Ejendomsaktieselskabet driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. aktie kvm		kr. / kvm
H1	Boligleje i gennemsnit pr. aktiekvm / aktiekvm		544	544
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>-74</u>	<u>27</u>	<u>-22</u>
	Beregnete nøgletal for selskabet:		Kr. pr. kvm aktie	Kr. pr. kvm total
K1	Foreslået aktieværdi		16.135	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver		2.309	
K3	Teknisk aktieværdi		18.445	
		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	77	95	187
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>77</u>	<u>95</u>	<u>187</u>
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % (gæld defineres som samlet gældsforpligtelse)		86%	
		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. aktie kvm	<u>31</u>	<u>32</u>	<u>50</u>