

A/S Moltkesvejshave IX

Moltkesvej 30-32-34, 2000 Frederiksberg

CVR-nr. 22 81 38 11

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. maj 2019.

Kjeld Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 23. april 2019

Direktion

Advokat Kjeld Jørgensen

Bestyrelse

Inger Lau

Johnny Plambæk

Lise Ellegaard

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 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 23. april 2019

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Carsten Ingemann Johansen

statsautoriseret revisor
mne32071

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
Johnny Plambæk
Lise Ellegaard

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 857.720 mod 857.420 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 425.768 mod 4.368.490 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Der forventes et overskud for 2019.

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. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 jf. andelsboligforeningslovens § 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 vedrørende 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 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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.

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>2018</u>	<u>2017</u>
1 Nettoomsætning	857.720	857.420
2 Andre eksterne omkostninger	-609.747	-649.533
3 Værdiregulering af investeringsejendomme	400.000	5.500.000
Bruttoresultat	647.973	5.707.887
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-5.375	-7.803
Driftsresultat	642.598	5.700.084
7 Øvrige finansielle omkostninger	-100.378	-102.563
Resultat før skat	542.220	5.597.521
8 Skat af årets resultat	-116.452	-1.229.031
Årets resultat	425.768	4.368.490
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	425.768	4.368.490
Disponeret i alt	425.768	4.368.490

Balance 31. december

Aktiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
9	Investeringsejendom	32.900.000	32.500.000
10	1/10 andel i ejerlejlighed nr. 19 i Moltkesvejshave 1, kontantværdi	96.000	96.000
12	Affaldslift	9.400	14.775
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>33.005.400</u>	<u>32.610.775</u>
	Andre tilgodehavender	27.000	27.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>27.000</u>	<u>27.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>33.032.400</u>	<u>32.637.775</u>
Omsætningsaktiver			
13	Andre tilgodehavender	97.208	84.000
	Periodeafgrænsningsposter	6.864	0
	Tilgodehavender i alt	<u>104.072</u>	<u>84.000</u>
	Likvide beholdninger	258.215	246.127
	Omsætningsaktiver i alt	<u>362.287</u>	<u>330.127</u>
	Aktiver i alt	<u>33.394.687</u>	<u>32.967.902</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Egenkapital			
14	Virksomhedskapital	554.000	554.000
15	Overført resultat	24.109.041	23.683.273
	Egenkapital i alt	<u>24.663.041</u>	<u>24.237.273</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	5.452.441	5.335.989
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>5.452.441</u>	<u>5.335.989</u>
Gældsforpligtelser			
16	Gæld til realkreditinstitutter	2.943.733	3.025.310
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.943.733</u>	<u>3.025.310</u>
	Gældsforpligtelser	81.577	79.420
	Gæld til pengeinstitutter	0	42.565
17	Anden gæld	253.895	247.345
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>335.472</u>	<u>369.330</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>3.279.205</u>	<u>3.394.640</u>
	Passiver i alt	<u>33.394.687</u>	<u>32.967.902</u>
18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
19 Aktiekurs			
20 Nøgleoplysninger			

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1. Nettoomsætning		
Huslejeindtægter m.m.	816.520	816.520
Kabel-TV	32.400	32.400
P-pladsleje	6.600	6.600
Salg af vaskemønter	<u>2.200</u>	<u>1.900</u>
	<u>857.720</u>	<u>857.420</u>
2. Andre eksterne omkostninger		
Afgifter og forsikring, jf. note 4	454.087	405.317
Reparation og vedligeholdelse, jf. note 5	66.454	158.781
Administrationsomkostninger, jf. note 6	<u>89.206</u>	<u>85.435</u>
	<u>609.747</u>	<u>649.533</u>
3. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	<u>400.000</u>	<u>5.500.000</u>
	<u>400.000</u>	<u>5.500.000</u>
4. Afgifter og forsikring		
El og vand	32.117	33.851
Ejendomsskat og renovation	180.920	170.446
Forsikring	24.934	25.688
Andel i fællesomk. I/S Moltkesvejs Haves Varmelaug	171.165	150.263
Kabel-TV	<u>44.951</u>	<u>25.069</u>
	<u>454.087</u>	<u>405.317</u>

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
5. Reparation og vedligeholdelse		
Diverse udgifter	6.157	5.065
Vaskeri	0	1.652
Varmeanlæg	2.419	2.347
Snedker	314	2.198
Kloak	0	5.000
Maler	40.500	37.344
Blikkenslager	323	1.400
Tag	0	26.108
Elektriker	8.840	12.874
Glarmester	1.641	41.770
Låsesmed, salg af nøgler	0	3.265
Gårdanlæg	6.260	14.534
Bilag vedrørende tidligere år	0	5.224
	<u>66.454</u>	<u>158.781</u>
6. Administrationsomkostninger		
Kontor- og bestyrelsesomkostninger	3.893	3.908
Revisions- og regnskabsmæssig assistance	17.750	18.188
Generalforsamling og møder mv.	11.150	10.297
Havedage	3.390	0
Repræsentation	0	591
Administrationshonorar	42.023	41.801
Honorar valuarvurdering	11.000	10.650
	<u>89.206</u>	<u>85.435</u>
Løn til varmemester m.fl. afholdes af I/S Moltkesvejshaves Varmelaug.		
7. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>100.378</u>	<u>102.563</u>
	<u>100.378</u>	<u>102.563</u>
8. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	<u>116.452</u>	<u>1.229.031</u>
	<u>116.452</u>	<u>1.229.031</u>

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
9. Investeringsejendom		
Kostpris 1. januar 2018	4.905.834	4.905.834
Kostpris 31. december 2018	4.905.834	4.905.834
Opskrivninger 1. januar 2018	27.594.166	22.094.166
Årets opskrivning	400.000	5.500.000
Opskrivninger 31. december 2018	27.994.166	27.594.166
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	32.900.000	32.500.000
10. 1/10 andel i ejerlejlighed nr. 19 i Moltkesvejshave 1, kontantværdi		
Lejligheden er tjenestebolig for varmelaugets varmemester.		
Lejlighedens ejendomsværdi pr. 1. oktober 2017 1/10 = kr. 96.000		
11. Traktor		
Kostpris 1. januar 2018	29.128	29.128
Kostpris 31. december 2018	29.128	29.128
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	-29.128	-26.693
Årets af-/nedskrivninger	0	-2.435
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	-29.128	-29.128
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	0	0
12. Affaldsift		
Kostpris 1. januar 2018	53.750	53.750
Kostpris 31. december 2018	53.750	53.750
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	-38.975	-33.600
Årets af-/nedskrivninger	-5.375	-5.375
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	-44.350	-38.975
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	9.400	14.775

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
13. Andre tilgodehavender		
Mellemregning med administrator	1.500	0
Varme 2018/19 til I/S Moltkesvejs Haves Varmelaug	84.000	84.000
Varmeafregning	7.463	0
Mellemregning salg af lejligheder	4.245	0
	<u>97.208</u>	<u>84.000</u>
14. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2018	554.000	554.000
	<u>554.000</u>	<u>554.000</u>
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. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2018	23.683.273	19.314.783
Årets overførte overskud eller underskud	425.768	4.368.490
	<u>24.109.041</u>	<u>23.683.273</u>
16. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.025.310	3.104.730
Heraf forfalder inden for 1 år	-81.577	-79.420
	<u>2.943.733</u>	<u>3.025.310</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.594.656</u>	<u>2.685.464</u>

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
17. Anden gæld		
Mellemregning salg	0	13.122
Faldstamme beboere	30.357	30.357
Afsat revisor	17.750	18.188
Deposita	97.184	97.184
A conto varme vedr. 2018/19	72.850	74.850
Forudbetaling husleje	6.497	4.130
Fællesomkostninger	17.070	8.421
Diverse regninger	12.187	1.093
	<u>253.895</u>	<u>247.345</u>

18. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 3.025.310, er der stillet sikkerhed på kr. 3.331.000 i selskabets ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2018 på kr. 32.900.000.

19. Aktiekurs **Lovgivning**

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

Egenkapital pr. 31. december 2018	24.663.041
Hensættelse til udskudt skat	5.452.441
Kursregulering	<u>-67.096</u>
	<u>30.048.386</u>

Aktiekurs 5.423,90

Noter

20. Ref. Nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018.

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
		18	1.472
B5	Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0
B6	I alt	18	1.472

	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 Valuarvurdering pr. 31. december 2018

		Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	32.900.000	22.351
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

20. Ref. Nøgleoplysninger

Ejendomsaktieselskabet driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. aktie kvm		kr. / kvm
H1	Boligleje i gennemsnit pr. aktiekvm / aktiekvm		555	555
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>118</u>	<u>2.968</u>	<u>289</u>
	Beregnete nøgletal for selskabet:		Kr. pr. kvm aktie	Kr. pr. kvm total
K1	Foreslået aktieværdi		20.413	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver		1.982	
K3	Teknisk aktieværdi		22.395	
		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	36	108	45
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>36</u>	<u>108</u>	<u>45</u>
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % (gæld defineres som samlet gældsforpligtelse)		90%	
		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. aktie kvm	<u>51</u>	<u>53</u>	<u>54</u>