

A/S Moltkesvejshave IX

Moltkesvej 30-32-34, 2000 Frederiksberg

CVR-nr. 22 81 38 11

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. maj 2023.

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 2022	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for A/S Moltkesvejshave IX.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og andelsboliglovens § 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 12. maj 2023

Direktion

Advokat Kjeld Jørgensen

Bestyrelse

Pelle Folmer Nielsen

Jacob Schmidt

Max Buchwald Johansen

Lill Berit Skogli

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 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og andelsboliglovens § 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og andelsboliglovens § 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 andelsboliglovens § 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 12. maj 2023

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

Pelle Folmer Nielsen
Jacob Schmidt
Max Buchwald Johansen
Lill Berit Skogli

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 870.914 mod 877.329 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 3.933.837 mod 521.781 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Der forventes et mindre overskud for 2023.

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. 1392 af 14. juni 2021, jf. andelsboliglovens § 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 ejendomme 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 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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -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

Investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for 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”.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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

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>2022</u>	<u>2021</u>
1 Nettoomsætning	870.914	877.329
2 Andre eksterne omkostninger	-1.718.048	-709.887
Værdiregulering af investeringsejendomme	6.050.000	550.000
Driftsresultat	5.202.866	717.442
6 Øvrige finansielle omkostninger	-162.692	-52.935
Resultat før skat	5.040.174	664.507
7 Skat af årets resultat	-1.106.337	-142.726
Årets resultat	3.933.837	521.781
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	3.933.837	521.781
Disponeret i alt	3.933.837	521.781

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver			
8	1/10 andel i ejerlejlighed nr. 19 i Moltkesvejshave I, kontantværdi	96.000	96.000
9	Investeringsejendomme	42.300.000	36.250.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>42.396.000</u>	<u>36.346.000</u>
10	Deposita	27.000	27.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>27.000</u>	<u>27.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>42.423.000</u>	<u>36.373.000</u>
Omsætningsaktiver			
11	Andre tilgodehavender	113.469	125.800
	Periodeafgrænsningsposter	29.507	434
	Tilgodehavender i alt	<u>142.976</u>	<u>126.234</u>
	Likvide beholdninger	<u>9.155.164</u>	<u>68.171</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>9.298.140</u>	<u>194.405</u>
	Aktiver i alt	<u>51.721.140</u>	<u>36.567.405</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
Egenkapital			
12	Virksomhedskapital	554.000	554.000
13	Overført resultat	30.663.471	26.729.634
	Egenkapital i alt	<u>31.217.471</u>	<u>27.283.634</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	7.288.248	6.181.911
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>7.288.248</u>	<u>6.181.911</u>
Gældsforpligtelser			
14	Gæld til realkreditinstitutter	10.934.411	2.708.977
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>10.934.411</u>	<u>2.708.977</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	107.658	106.322
	Gæld til pengeinstitutter	0	19.261
15	Anden gæld	2.173.352	267.300
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.281.010</u>	<u>392.883</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>13.215.421</u>	<u>3.101.860</u>
	Passiver i alt	<u>51.721.140</u>	<u>36.567.405</u>
16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
17 Aktiekurs			
18 Nøgleoplysninger			

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
1. Nettoomsætning		
Huslejeindtægter m.m.	841.014	828.770
Kabel-TV	24.600	27.000
P-pladsleje	5.300	5.400
Salg af vaskemønter	0	610
Kreditfornyelsesgebyr Danske Bank 2015-2020	0	15.549
	<u>870.914</u>	<u>877.329</u>
2. Andre eksterne omkostninger		
Afgifter og forsikring, jf. note 3	451.285	447.637
Reparation og vedligeholdelse, jf. note 4	1.164.154	161.522
Administrationsomkostninger, jf. note 5	102.609	100.728
	<u>1.718.048</u>	<u>709.887</u>
3. Afgifter og forsikring		
El og vand	43.090	41.940
Ejendomsskat og renovation	198.270	192.956
Forsikring	28.464	25.892
Andel i fællesomk. I/S Moltkesvejs Haves Varmelaug	145.581	153.928
Kabel-TV	35.880	32.921
	<u>451.285</u>	<u>447.637</u>

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
4. Reparation og vedligeholdelse		
Vaskeri	2.261	0
Varmeanlæg	1.045	2.936
Snedker	0	15.219
Blikkenslager	8.455	67.433
Murer	725	34.613
Elektriker	5.674	23.038
Gårdanlæg	2.291	2.039
Selvrisiko, forsikring	10.000	0
Rådgiverhonorar	0	16.244
Tagprojekt mv.	1.133.703	0
	<u>1.164.154</u>	<u>161.522</u>
5. Administrationsomkostninger		
Kontor- og bestyrelsesomkostninger	3.429	2.863
Revisions- og regnskabsmæssig assistance	20.625	21.688
Generalforsamling og møder mv.	8.324	6.191
Havedage	751	5.071
Repræsentation	1.048	195
Administrationshonorar	43.882	42.770
Øvrige administrationsomkostninger	1.875	0
Honorar valuarvurdering	22.675	21.950
	<u>102.609</u>	<u>100.728</u>
6. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	162.692	52.935
	<u>162.692</u>	<u>52.935</u>
7. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	1.106.337	142.726
	<u>1.106.337</u>	<u>142.726</u>

Noter

8. 1/10 andel i ejerlejlighed nr. 19 i Moltkesvejshave I, kontantværdi

Kostpris 1. januar 2022	96.000	96.000
Kostpris 31. december 2022	96.000	96.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	96.000	96.000

9. Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar 2022	4.905.834	4.905.834
Kostpris 31. december 2022	4.905.834	4.905.834
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	31.344.166	30.794.166
Årets af-/nedskrivninger	6.050.000	550.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	37.394.166	31.344.166
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	42.300.000	36.250.000

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	5,50
Højeste afkastprocent	5,50
Laveste afkastprocent	5,50

10. Deposita

Kostpris 1. januar 2022	27.000	27.000
Kostpris 31. december 2022	27.000	27.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	27.000	27.000

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
11. Andre tilgodehavender		
Mellemregning med administrator	0	12.600
Varme 2022/2023 til I/S Moltkesvejs Haves Varmelaug	84.000	84.000
Uafregnet varmeregnskab	8.906	0
Energimærke	20.563	20.563
Mellemregning anden ejendom	0	8.137
Mellemregning salg af lejligheder	0	500
	<u>113.469</u>	<u>125.800</u>
12. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2022	<u>554.000</u>	<u>554.000</u>
	<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>	
13. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2022	26.729.634	26.207.853
Årets overførte overskud eller underskud	<u>3.933.837</u>	<u>521.781</u>
	<u>30.663.471</u>	<u>26.729.634</u>

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
14. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	11.042.069	2.815.299
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-107.658</u>	<u>-106.322</u>
	<u>10.934.411</u>	<u>2.708.977</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>11.062.979</u>	<u>2.270.154</u>
15. Anden gæld		
Mellemregning salg	1.882.124	0
Mellemregning administrator	6.225	0
Faldstamme beboere	10.718	10.718
Afsat revisor	20.625	19.375
Deposita	125.768	125.004
A conto varme vedr. 2022/2023	75.450	73.450
Forudbetaling husleje	7.088	15.314
Fællesomkostninger	8.846	12.746
Diverse regninger	<u>36.508</u>	<u>10.693</u>
	<u>2.173.352</u>	<u>267.300</u>

16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.042 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger med t.kr. 11.956, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 42.300 t.kr.

Noter

17. Aktiekurs

Lovgivning

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

Egenkapital pr. 31. december 2022	31.217.471
Hensættelse til udskudt skat	7.288.248
Hensættelser til vedligeholdelse og kursudsving	-6.900.000
Kursregulering	<u>283.904</u>
	<u>31.889.623</u>

Aktiekurs 5.756,25

Noter

18. 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

	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2022
	<u>BBR areal m2</u>	<u>BBR areal m2</u>	<u>Antal</u>	<u>BBR areal m2</u>
B1 Aktielejligheder	1.472	1.472	18	1.472
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
	<u>1.472</u>	<u>1.472</u>	<u>18</u>	<u>1.472</u>
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0	0	0
B6 I alt	<u>1.472</u>	<u>1.472</u>	<u>18</u>	<u>1.472</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	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 2022

F1a Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020 Nej

	Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	42.300.000	28.736
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	6.900.000	4.688
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	16,31%	

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**18. Ref. Nøgleoplysninger**

Ejendomsaktieselskabet driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. aktie kvm		kr. / kvm
H1	Boligleje i gennemsnit pr. aktiekvm / aktiekvm		571	571
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>1.506</u>	<u>354</u>	<u>2.672</u>
	Beregnete nøgletal for selskabet:		Kr. pr. kvm aktie	Kr. pr. kvm total
K1	Foreslået aktieværdi		21.664	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver		2.661	
K3	Teknisk aktieværdi		24.325	
		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	128	110	791
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>128</u>	<u>110</u>	<u>791</u>
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % (gæld defineres som samlet gældsforpligtelse)		69%	
		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. aktie kvm	<u>37</u>	<u>71</u>	<u>72</u>