

# **A/S Moltkesvejshave IX**

**Moltkesvej 30-32-34, 2000 Frederiksberg**

**CVR-nr. 22 81 38 11**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. juni 2021.

---

**Kjeld Jørgensen**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 4. juni 2021

### **Direktion**

Advokat Kjeld Jørgensen

### **Bestyrelse**

Inger Lau

Johnny Plambæk

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 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 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 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 4. juni 2021

### **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  
Jacob Schmidt  
Max Buchwald Johansen  
Lill Berit Skogli

### Direktion

Advokat Kjeld Jørgensen

### Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Stockholmegade 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 851.545 mod 858.078 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.216.357 mod -117.545 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Den forventede udvikling**

Der forventes et overskud for 2021.

### **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. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, de krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om aktiernes værdi jf. lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber, § 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**

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.

### **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 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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:

	Brugstid
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 ejendommenes 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 ejendommenes 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.

### 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
1 Nettoomsætning	851.545	858.078
2 Andre eksterne omkostninger	-754.729	-830.710
Værdiregulering af investeringsejendomme	2.800.000	0
<b>Bruttoresultat</b>	<b>2.896.816</b>	<b>27.368</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-4.025	-5.375
<b>Driftsresultat</b>	<b>2.892.791</b>	<b>21.993</b>
6 Øvrige finansielle omkostninger	-55.805	-173.423
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.836.986</b>	<b>-151.430</b>
7 Skat af årets resultat	-620.629	33.885
<b>Årets resultat</b>	<b>2.216.357</b>	<b>-117.545</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	2.216.357	0
Disponeret fra overført resultat	0	-117.545
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.216.357</b>	<b>-117.545</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
Note	2020	2019
<b>Anlægsaktiver</b>		
8 1/10 andel i ejerlejlighed nr. 19 i Moltkesvejshave I, kontantværdi	96.000	96.000
9 Affaldslift	0	4.025
10 Investeringsejendomme	35.700.000	32.900.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>35.796.000</u>	<u>33.000.025</u>
11 Deposita	27.000	27.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>27.000</u>	<u>27.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>35.823.000</u></b>	<b><u>33.027.025</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
12 Andre tilgodehavender	105.653	84.000
Periodeafgrænsningsposter	5.350	6.260
Tilgodehavender i alt	<u>111.003</u>	<u>90.260</u>
Likvide beholdninger	101.284	1.746.875
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>212.287</u></b>	<b><u>1.837.135</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>36.035.287</u></b>	<b><u>34.864.160</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
13	Virksomhedskapital	554.000	554.000
14	Overført resultat	26.207.853	23.991.496
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>26.761.853</u></b>	<b><u>24.545.496</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	6.039.185	5.418.556
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>6.039.185</u></b>	<b><u>5.418.556</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
15	Gæld til realkreditinstitutter	2.815.299	2.920.301
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.815.299</u>	<u>2.920.301</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	105.002	103.698
	Gæld til pengeinstitutter	8.092	0
16	Anden gæld	305.856	1.876.109
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>418.950</u>	<u>1.979.807</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>3.234.249</u></b>	<b><u>4.900.108</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>36.035.287</u></b>	<b><u>34.864.160</u></b>
<b>17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
<b>18 Aktiekurs</b>			
<b>19 Nøgleoplysninger</b>			

**Noter**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>1. Nettoomsætning</b>		
Huslejeindtægter m.m.	816.520	819.053
Kabel-TV	28.125	32.400
P-pladsleje	5.325	6.125
Salg af vaskemønter	<u>1.575</u>	<u>500</u>
	<b><u>851.545</u></b>	<b><u>858.078</u></b>
<b>2. Andre eksterne omkostninger</b>		
Afgifter og forsikring, jf. note 3	479.905	455.990
Reparation og vedligeholdelse, jf. note 4	188.109	278.066
Administrationsomkostninger, jf. note 5	<u>86.715</u>	<u>96.654</u>
	<b><u>754.729</u></b>	<b><u>830.710</u></b>
<b>3. Afgifter og forsikring</b>		
El og vand	43.024	38.982
Ejendomsskat og renovation	189.607	186.998
Forsikring	25.763	25.411
Andel i fællesomk. I/S Moltkesvejs Haves Varmelaug	187.680	166.809
Kabel-TV	<u>33.831</u>	<u>37.790</u>
	<b><u>479.905</u></b>	<b><u>455.990</u></b>

## Noter

---

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>4. Reparation og vedligeholdelse</b>		
Diverse udgifter	3.171	1.681
Vaskeri	4.094	0
Varmeanlæg	2.585	2.513
Snedker	69.666	0
Kloak	4.050	0
Maler	0	87.625
Blikkenslager	44.902	-1.120
Murer	34.109	1.013
Elektriker	2.894	4.913
Glarmester	18.875	0
Låsesmed, salg af nøgler	-530	-1.000
Gårdanlæg - cykelanlæg	4.293	182.441
	<u><b>188.109</b></u>	<u><b>278.066</b></u>
<b>5. Administrationsomkostninger</b>		
Kontor- og bestyrelsesomkostninger	3.113	4.373
Revisions- og regnskabsmæssig assistance	18.750	18.250
Generalforsamling og møder mv.	5.870	9.282
Havedage	235	2.616
Repræsentation	362	638
Administrationshonorar	42.685	42.346
Honorar valuarvurdering	15.700	19.149
	<u><b>86.715</b></u>	<u><b>96.654</b></u>
<b>6. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	55.805	173.423
	<u><b>55.805</b></u>	<u><b>173.423</b></u>
<b>7. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	620.629	-33.885
	<u><b>620.629</b></u>	<u><b>-33.885</b></u>



## Noter

	31/12 2020	31/12 2019
<b>8. 1/10 andel i ejerlejlighed nr. 19 i Moltkesvejshave I, kontantværdi</b>		
Kostpris 1. januar 2020	96.000	96.000
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b>96.000</b>	<b>96.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>96.000</b>	<b>96.000</b>
<b>9. Affaldslift</b>		
Kostpris 1. januar 2020	53.750	53.750
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b>53.750</b>	<b>53.750</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	-49.725	-44.350
Årets af-/nedskrivninger	-4.025	-5.375
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2020</b>	<b>-53.750</b>	<b>-49.725</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>0</b>	<b>4.025</b>
<b>10. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2020	4.905.834	4.905.834
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b>4.905.834</b>	<b>4.905.834</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	27.994.166	27.994.166
Årets af-/nedskrivninger	2.800.000	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2020</b>	<b>30.794.166</b>	<b>27.994.166</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>35.700.000</b>	<b>32.900.000</b>

Ved opgørelse af afkastet for den enkelte ejendom tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. 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.

## Noter

---

### 10. Investeringsejendomme (fortsat)

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent		3,25
Højeste afkastprocent		3,25
Laveste afkastprocent		3,25

### 11. Deposita

Kostpris 1. januar 2020	27.000	27.000
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b>27.000</b>	<b>27.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>27.000</b>	<b>27.000</b>

### 12. Andre tilgodehavender

Varme 2020/21 til I/S Moltkesvejs Haves Varmelaug	84.000	84.000
Energimærke	13.125	0
Mellemregning anden ejendom	7.496	0
Mellemregning salg af lejligheder	1.032	0
	<b>105.653</b>	<b>84.000</b>

### 13. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2020	554.000	554.000
	<b>554.000</b>	<b>554.000</b>

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>

**Noter**

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<b>14. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2020	23.991.496	24.109.041
Årets overførte overskud eller underskud	<u>2.216.357</u>	<u>-117.545</u>
	<b><u>26.207.853</u></b>	<b><u>23.991.496</u></b>
<b>15. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.920.301	3.023.999
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-105.002</u>	<u>-103.698</u>
	<b><u>2.815.299</u></b>	<b><u>2.920.301</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.381.924</u>	<u>2.492.307</u>
<b>16. Anden gæld</b>		
Mellemregning salg	0	1.608.896
Faldstamme beboere	10.718	26.520
Afsat revisor	18.750	18.250
Deposita	125.006	111.679
A conto varme vedr. 2020/21	77.150	75.450
Forudbetaling husleje	355	0
Fællesomkostninger	11.906	18.499
Diverse regninger	<u>61.971</u>	<u>16.815</u>
	<b><u>305.856</u></b>	<b><u>1.876.109</u></b>

**17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er tinglyst ejerpantskab på kr. 110.000 til sikkerhed for kassekredit.

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 2.920.301, er der stillet sikkerhed på kr. 3.050.000 i selskabets ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2020 på kr. 35.700.000.

## Noter

---

### 18. Aktiekurs

#### Lovgivning

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

Egenkapital pr. 31. december 2020	26.761.853
Hensættelse til udskudt skat	6.039.185
Hensættelser til vedligeholdelse	-2.798.738
Kursregulering	<u>-86.031</u>
	<u>29.916.269</u>

**Aktiekurs 5.400,05**

## Noter

### 19. Ref. Nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019.

#### Grundlæggende oplysninger om ejendomsaktieselskabet

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger:		Antal	Areal kvm
<b>B1</b>	Aktielejligheder	18	1.472
<b>B2</b>	Erhvervsandele	0	0
<b>B3</b>	Boliglejemål	0	0
<b>B4</b>	Erhvervslejemål	0	0
		<u>18</u>	<u>1.472</u>
<b>B5</b>	Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0
<b>B6</b>	I alt	<u>18</u>	<u>1.472</u>

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

**F1 Anvendt vurderingsprincip** Valuarvurdering pr. 31. december 2020

	Kr.	Gns. kr. pr. kvm
<b>F2</b>	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	35.700.000
<b>F3</b>	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.698.738
<b>F4</b>	Reserver i procent af ejendomsværdi	7,56%

#### 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
<b>H1</b>	Boligleje i gennemsnit pr. aktiekvm / aktiekvm		555	555
<b>H2</b>	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. aktiekvm / erhvervslejekvm			
<b>H3</b>	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. aktiekvm / boligelejekvm			
		<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>	<b>I år</b>
<b>J</b>	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. aktie kvm	<u>289</u>	<u>-80</u>	<u>1.506</u>
	<b>Beregnete nøgletal for selskabet:</b>		<b>Kr. pr. kvm aktie</b>	<b>Kr. pr. kvm total</b>
<b>K1</b>	Foreslået aktieværdi		20.324	
<b>K2</b>	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver		2.053	
<b>K3</b>	Teknisk aktieværdi		22.377	
		<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>	<b>I år</b>
<b>M1</b>	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	45	189	128
<b>M2</b>	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>M3</b>	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>45</u>	<u>189</u>	<u>128</u>
<b>P</b>	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % (gæld defineres som samlet gældsforpligtelse)		91%	
		<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>	<b>I år</b>
<b>R</b>	Årets afdrag, gns. kr. pr. aktie kvm	<u>54</u>	<u>59</u>	<u>37</u>