

ApS Moltkesvejshave II

Moltkesvej 49-51-53-55, 2000 Frederiksberg

CVR-nr. 24 15 08 28

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. april 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

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for ApS Moltkesvejshave II.

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 29. februar 2016

Direktion

Advokat Kjeld Jørgensen

Bestyrelse

Mette Lütken

Jan Bach Kristiansen

Niels Hasholt

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i ApS Moltkesvejshave II

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for ApS Moltkesvejshave II 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 29. februar 2016

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Carsten Ingemann Johansen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

ApS Moltkesvejshave II
Moltkesvej 49-51-53-55
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 24 15 08 28

Hjemsted: København

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Mette Lütken
Jan Bach Kristiansen
Niels Hasholt

Direktion

Advokat Kjeld Jørgensen

Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er drift af selskabets ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 897.510 mod 971.903 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 155.948 mod -70.352 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Der forventes et mindre overskud i 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 ApS Moltkesvejshave II 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. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om aktiernes værdi jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, § 6, stk. 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

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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	897.510	971.903
2 Andre eksterne omkostninger	-666.686	-773.236
Bruttoresultat	230.824	198.667
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-8.288	-8.288
Driftsresultat	222.536	190.379
Andre finansielle indtægter	59	367
Låneomkostninger incl. kurstab	0	-133.402
6 Andre finansielle omkostninger	-66.647	-127.696
Resultat før skat	155.948	-70.352
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	155.948	-70.352
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	155.948	0
Disponeret fra overført resultat	0	-70.352
Disponeret i alt	155.948	-70.352

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
7	Ejendommen matr.nr. 6pz af Frederiksberg	35.000.000	35.000.000
8	1/10 andel i ejerlejlighed nr. 19 i Moltkevej 1	97.000	97.000
9	Traktor	5.336	8.249
10	Affaldslift	25.531	30.906
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>35.127.867</u>	<u>35.136.155</u>
	Deposita til I/S Moltkesvejs Haves Varmelaug	21.000	21.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>21.000</u>	<u>21.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>35.148.867</u>	<u>35.157.155</u>
Omsætningsaktiver			
11	Andre tilgodehavender	105.600	107.906
	Periodeafgrænsningsposter	4.015	3.961
	Tilgodehavender i alt	<u>109.615</u>	<u>111.867</u>
	Likvide beholdninger	249.017	172.904
	Omsætningsaktiver i alt	<u>358.632</u>	<u>284.771</u>
	Aktiver i alt	<u>35.507.499</u>	<u>35.441.926</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital		
12 Selskabskapital	277.400	277.400
13 Reserve for dagsværdi på ejendommen	28.079.977	28.205.618
14 Overført resultat	-1.473.980	-1.629.928
Egenkapital i alt	<u>26.883.397</u>	<u>26.853.090</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	5.845.585	5.815.194
Hensatte forpligtelser i alt	<u>5.845.585</u>	<u>5.815.194</u>
Gældsforpligtelser		
15 Gæld til realkreditinstitutter	2.288.856	2.392.500
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.288.856</u>	<u>2.392.500</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	102.800	99.500
16 Anden gæld	386.861	281.642
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>489.661</u>	<u>381.142</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>2.778.517</u>	<u>2.773.642</u>
Passiver i alt	<u>35.507.499</u>	<u>35.441.926</u>
17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
18 Anparternes værdi		
19 Nøgleoplysninger		

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Nettoomsætning		
Huslejeindtægter m.m.	890.810	969.703
Salg af vaskemønter	6.700	2.200
	<u>897.510</u>	<u>971.903</u>
2. Andre eksterne omkostninger		
Afgifter og forsikring jf. note 3	537.989	595.141
Vedligeholdelse jf. note 4	58.110	103.994
Administrationsomkostninger jf. note 5	70.587	74.101
	<u>666.686</u>	<u>773.236</u>
3. Afgifter og forsikring		
El og vand	44.553	49.326
Ejendomsskat og renovation	233.299	223.456
Forsikring	49.994	48.940
Andel i fællesomk. I/S Moltkesvejs Haves Varmelaug	175.086	180.786
Kabel-TV	35.057	92.633
	<u>537.989</u>	<u>595.141</u>
4. Vedligeholdelse		
Vedligeholdelse vaskeri	6.751	15.140
Snedker/tømrer	2.494	7.175
Reparation af vinduer	1.046	0
Blikkenslager og varmeanlæg	42.499	48.931
Murer	0	8.597
Elektriker	0	3.201
Maler	7.175	0
Låsesmed, salg af nøgler	-5.000	19.844
Kloak	2.750	1.106
Materialer	395	0
	<u>58.110</u>	<u>103.994</u>

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
5. Administrationsomkostninger		
Telefon	2.400	2.400
Kontorartikler, porto og gebyrer	2.466	2.637
Revisorhonorar incl. underskudsindberetning SKAT	17.250	18.250
Generalforsamling og møder	705	9.816
Repræsentation	1.780	1.698
Administrationshonorar	39.575	39.300
Regulering varmeregnskab tidligere år	6.411	0
	<u>70.587</u>	<u>74.101</u>
6. Andre finansielle omkostninger		
Andre renteomkostninger	66.647	127.696
	<u>66.647</u>	<u>127.696</u>
7. Ejendommen matr.nr. 6pz af Frederiksberg		
Offentlig vurdering 1. januar 2015	35.000.000	35.000.000
Tilgang i årets løb	95.250	0
Offentlig vurdering 31. december 2015	<u>35.095.250</u>	<u>35.000.000</u>
Årets af-/nedskrivninger	-95.250	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>-95.250</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>35.000.000</u>	<u>35.000.000</u>
Ejendommens kontantværdi er pr. 1. oktober 2014 kr. 35.000.000 heraf grundværdi kr. 9.323.600.		

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
8. 1/10 andel i ejerlejlighed nr. 19 i Moltkevej 1		
Ejerlejlighed 19:		
Anskaffelsessum	8.090	
Opskrivning i 1996	25.910	
Opskrivning i 1998	3.000	
Opskrivning i 2002	57.000	
Opskrivning i 2004	3.000	
Opskrivning i 2005	18.000	
Opskrivning i 2006	10.000	
Opskrivning i 2007	5.000	
Nedskrivning i 2010	-46.000	
Opskrivning i 2012	16.000	
Nedskrivning i 2014	<u>-3.000</u>	
	<u>97.000</u>	
9. Traktor		
Kostpris 1. januar 2015	<u>29.125</u>	<u>29.125</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>29.125</u>	<u>29.125</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	-20.876	-17.963
Årets af-/nedskrivninger	<u>-2.913</u>	<u>-2.913</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>-23.789</u>	<u>-20.876</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>5.336</u>	<u>8.249</u>
10. Affaldslift		
Kostpris 1. januar 2015	<u>53.750</u>	<u>53.750</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>53.750</u>	<u>53.750</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	-22.844	-17.469
Årets af-/nedskrivninger	<u>-5.375</u>	<u>-5.375</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>-28.219</u>	<u>-22.844</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>25.531</u>	<u>30.906</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
11. Andre tilgodehavender		
Forsikringssager	0	2.306
Varme 2015/16 til Moltkesvejs Haves Varmelaug	<u>105.600</u>	<u>105.600</u>
	<u>105.600</u>	<u>107.906</u>
12. Selskabskapital		
Selskabskapital 1. januar 2015	<u>277.400</u>	<u>277.400</u>
	<u>277.400</u>	<u>277.400</u>
13. Reserve for dagsværdi på ejendommen		
Reserve for dagsværdi på ejendommen 1. januar 2015	28.205.618	28.196.847
Nedskrivning ejendom	-95.250	-3.000
Regulering dagsværdi	<u>-30.391</u>	<u>11.771</u>
	<u>28.079.977</u>	<u>28.205.618</u>
14. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	-1.629.928	-1.559.576
Årets overførte overskud eller underskud	<u>155.948</u>	<u>-70.352</u>
	<u>-1.473.980</u>	<u>-1.629.928</u>
15. Gæld til realkreditinstitutter		
Nykredit, 2,1728% kontantlån	<u>2.391.656</u>	<u>2.492.000</u>
	2.391.656	2.492.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-102.800</u>	<u>-99.500</u>
	<u>2.288.856</u>	<u>2.392.500</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
16. Anden gæld		
Afsat revisor	16.250	15.750
Forudbetalt leje	134.737	130.978
A conto varme vedr. 2015/16	129.263	115.927
I/S Moltkesvejs Haves Varmelaug, fællesomk.	11.361	10.852
Diverse kreditorer	95.250	8.135
	<u>386.861</u>	<u>281.642</u>

17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst pantebrev til Nykredit på kr. 2.492.000.

18. Anparternes værdi**Lovgivning**

I henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber, Boligstyrelsens cirkulære opgøres anparternes værdi således:

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2014:

Egenkapital pr. 31. december 2015	26.883.397
Hensættelse til udskudt skat	5.845.585
Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse	0
Kursregulering	<u>48.540</u>
	<u><u>32.777.522</u></u>

Anpartskurs 11815,98

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	21	1.898
B2 Erhvervsandele	0	0
B3 Boliglejemål	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0
	<u>21</u>	<u>1.898</u>
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	12
B6 I alt	<u>21</u>	<u>1.910</u>

Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud	Andet
C1 Fordelingstal benyttet opgørelse aktiekurs			x	
C2 Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligleje			x	
C3 Indskud				

D1 Stiftelsesår				1974
D2 Ejendommens opførelsesår				1949

Hæftelser

E1 Hæfter ejerne for mere, end det der er betalt for aktien				Nej
E2				

F1 Anvendt vurderingsprincip	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2014
-------------------------------------	---

	Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	35.000.000	18.325
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	451	451
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. aktiekvm / erhvervslejekvm		
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. aktiekvm / boligelejekvm		
		Forrige år	Sidste år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. aktie kvm	<u>31</u>	<u>-37</u>
		I år	I år
			<u>82</u>
	Beregnete nøgletal for selskabet:	Kr. pr. kvm aktie	Kr. pr. kvm total
K1	Foreslået aktieværdi	17.270	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.275	
K3	Teknisk aktieværdi	18.544	
		Forrige år	Sidste år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	45	54
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm	<u>0</u>	<u>0</u>
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>45</u>	<u>54</u>
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % (gæld defineres som samlet gældsforpligtelse)		92%
		Forrige år	Sidste år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. aktie kvm	<u>30</u>	<u>31</u>
			I år
			<u>53</u>