

ApS Moltkesvejshave II

Moltkesvej 49-51-53-55, 2000 Frederiksberg

CVR-nr. 24 15 08 28

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. september 2020.

Michael Suhr Fabrin
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 12. august 2020

Direktion

Jan Bach Kristiansen

Bestyrelse

Jan Bach Kristiansen

Søren Frost

Susanne Helbo

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i ApS Moltkesvejshave II

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ApS Moltkesvejshave II for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 12. august 2020

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Carsten Ingemann Johansen

statsautoriseret revisor
mne32071

Selskabsoplysninger

Selskabet

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

CVR-nr.: 24 15 08 28

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Jan Bach Kristiansen
Søren Frost
Susanne Helbo

Direktion

Jan Bach Kristiansen

Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er drift af selskabets ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 1.040.935 mod 957.327 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 172.901 mod 860.269 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Der forventes et mindre overskud i 2020.

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. 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 mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til afgifter og forsikringer, 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

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Anvendt regnskabspraksis

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”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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.

Anvendt regnskabspraksis

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>2019</u>	<u>2018</u>
1 Nettoomsætning	1.040.935	957.327
2 Andre eksterne omkostninger	-757.706	-697.844
3 Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>900.000</u>
Bruttoresultat	283.229	1.159.483
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-5.375</u>	<u>-5.375</u>
Driftsresultat	277.854	1.154.108
7 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-54.665</u>	<u>-56.780</u>
Resultat før skat	223.189	1.097.328
8 Skat af årets resultat	<u>-50.288</u>	<u>-237.059</u>
Årets resultat	172.901	860.269
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>172.901</u>	<u>860.269</u>
Disponeret i alt	172.901	860.269

Balance 31. december

Aktiver		
Note	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver		
9 Investeringsejendom	44.900.000	44.900.000
10 1/10 andel i ejerlejlighed nr. 19 i Moltkesvejshave 1	96.000	96.000
11 Affaldsdrift	4.031	9.406
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>45.000.031</u>	<u>45.005.406</u>
Andre tilgodehavender	21.000	21.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>21.000</u>	<u>21.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>45.021.031</u>	<u>45.026.406</u>
Omsætningsaktiver		
12 Andre tilgodehavender	105.884	116.597
Periodeafgrænsningsposter	7.666	58.305
Tilgodehavender i alt	<u>113.550</u>	<u>174.902</u>
Likvide beholdninger	664.166	2.274.930
Omsætningsaktiver i alt	<u>777.716</u>	<u>2.449.832</u>
Aktiver i alt	<u>45.798.747</u>	<u>47.476.238</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Note			
Egenkapital			
13	Virksomhedskapital	277.400	277.400
14	Overført resultat	34.966.381	34.793.480
	Egenkapital i alt	<u>35.243.781</u>	<u>35.070.880</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	8.176.335	8.126.047
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>8.176.335</u>	<u>8.126.047</u>
Gældsforpligtelser			
15	Gæld til realkreditinstitutter	1.854.514	1.966.648
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.854.514</u>	<u>1.966.648</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	112.133	109.730
16	Anden gæld	411.984	2.202.933
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>524.117</u>	<u>2.312.663</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.378.631</u>	<u>4.279.311</u>
	Passiver i alt	<u>45.798.747</u>	<u>47.476.238</u>
17	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
18	Anparters værdi		
19	Nøgleoplysninger		

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
1. Nettoomsætning		
Huslejeindtægter m.m.	1.038.632	946.652
Leje, tomgang	-597	-225
Salg af vaskemønter	2.900	10.900
	<u>1.040.935</u>	<u>957.327</u>
2. Andre eksterne omkostninger		
Afgifter og forsikringer, jf. note 4	586.240	592.694
Vedligeholdelse, jf. note 5	53.031	21.279
Administrationsomkostninger, jf. note 6	118.435	83.871
	<u>757.706</u>	<u>697.844</u>
3. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	<u>0</u>	<u>900.000</u>
	<u>0</u>	<u>900.000</u>
4. Afgifter og forsikringer		
El og vand	42.029	39.297
Ejendomsskat og renovation	256.840	248.472
Forsikring	48.671	52.790
Andel i fællesomk. I/S Moltkesvejs Haves Varmelaug	194.611	199.693
Kabel-TV inkl. Verdens TV	44.089	52.442
	<u>586.240</u>	<u>592.694</u>

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
5. Vedligeholdelse		
Kloakarbejde	750	0
Diverse vedligeholdelse	1.786	0
Blikkenslager og varmeanlæg	3.182	21.279
Rådgiverhonorar	47.313	0
	<u>53.031</u>	<u>21.279</u>
6. Administrationsomkostninger		
Kontorartikler, porto og gebyrer	2.649	2.705
Revisorhonorar	18.250	17.713
Generalforsamling og møder	16.007	11.430
Repræsentation	2.933	0
Administrationshonorar	42.346	42.023
Valuarvurdering	36.250	10.000
	<u>118.435</u>	<u>83.871</u>
7. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	54.665	56.780
	<u>54.665</u>	<u>56.780</u>
8. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	50.288	237.059
	<u>50.288</u>	<u>237.059</u>

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
9. Investeringsejendom		
Kostpris 1. januar 2019	35.000.000	35.000.000
Kostpris 31. december 2019	35.000.000	35.000.000
Opskrivninger 1. januar 2019	9.900.000	9.000.000
Årets opskrivning	0	900.000
Opskrivninger 31. december 2019	9.900.000	9.900.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	44.900.000	44.900.000

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	3,90
Høeste afkastprocent	3,90
Laveste afkastprocent	3,90

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
10. 1/10 andel i ejerlejlighed nr. 19 i Moltkesvejshave 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	-3.000	
Nedskrivning i 2016	<u>-1.000</u>	
	<u>96.000</u>	
11. Affaldsdrift		
Kostpris 1. januar 2019	<u>53.750</u>	<u>53.750</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>53.750</u>	<u>53.750</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	-44.344	-38.969
Årets afskrivninger	<u>-5.375</u>	<u>-5.375</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>-49.719</u>	<u>-44.344</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>4.031</u>	<u>9.406</u>
12. Andre tilgodehavender		
Varme 2019/20 til Moltkesvejs Haves Varmelaug	105.600	105.600
Mellemregning med administrator	0	2.150
Restancer	<u>284</u>	<u>8.847</u>
	<u>105.884</u>	<u>116.597</u>
13. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2019	<u>277.400</u>	<u>277.400</u>
	<u>277.400</u>	<u>277.400</u>

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
14. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2019	34.793.480	33.933.211
Årets overførte overskud eller underskud	<u>172.901</u>	<u>860.269</u>
	<u>34.966.381</u>	<u>34.793.480</u>
15. Gæld til realkreditinstitutter		
Nykredit, 2,1728% kontantlån	<u>1.966.647</u>	<u>2.076.378</u>
	1.966.647	2.076.378
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-112.133</u>	<u>-109.730</u>
	<u>1.854.514</u>	<u>1.966.648</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.380.869</u>	<u>1.503.156</u>
16. Anden gæld		
Andelsskifter og forudbetaling	0	1.816.419
Afsat revisor	18.250	17.750
Forudbetalt leje	167.722	158.768
A conto varme vedr. 2019/20	138.973	134.898
Forsikringssager	0	1.425
I/S Moltkesvejs Haves Varmelaug, fællesomk.	21.717	11.583
Diverse kreditorer	<u>65.322</u>	<u>62.090</u>
	<u>411.984</u>	<u>2.202.933</u>
17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Der er tinglyst pantebrev til Nykredit på kr. 2.492.000.		

Noter

18. Anparters værdi

Lovgivning

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

Egenkapital pr. 31. december 2019	35.243.781
Hensættelse til udskudt skat	8.176.335
Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse	-2.395.741
Kursregulering	<u>-24.375</u>
	<u>41.000.000</u>

Anpartskurs 14.780,00

Selskabet har indhentet en valuarvurdering den 7. februar 2020, hvoraf fremgår, at ejendommens værdi pr. 31. december 2019 var kr. 44.900.000. Valuarvurderingen er indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3.

Ejendommens værdi kan på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 efter stk. 2, litra b eller c, fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil selskabet den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af anpartsværdier.

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 ejendomsanpartsselskabet

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger:

		Antal	Areal kvm
B1	Anpartslejligheder	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 anpartskurs			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 anparten				Nej
E2					

F1	Anvendt vurderingsprincip		Valuarvurdering pr. 31. december 2019		
-----------	---------------------------	--	---------------------------------------	--	--

		Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	44.900.000	23.508
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.395.741	1.254
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	5,34%	

Eventualforpligtelser

G1	Selskabet har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved selskabets 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

Ejendomsanpartsselskabet driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. anpart kvm	kr. / kvm
H1	Boligleje i gennemsnit pr. anpart kvm / anpart kvm	546	546
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. anpart kvm / erhvervslejekvm		
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. anpart kvm / boligelejekvm		
		Forrige år	Sidste år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. anpart kvm	<u>3.772</u>	<u>453</u>
			I år
			<u>91</u>
	Beregnete nøgletal for selskabet:	Kr. pr. kvm anpart	Kr. pr. kvm total
K1	Foreslået anpartsværdi	21.602	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	843	
K3	Teknisk anpartsværdi	22.445	
		Forrige år	Sidste år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	31	11
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm	<u>0</u>	<u>0</u>
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>31</u>	<u>11</u>
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % <i>(gæld defineres som samlet gældsforpligtelse)</i>		95%
		Forrige år	Sidste år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. anpart kvm	<u>55</u>	<u>57</u>
			I år
			<u>58</u>