

**Grant Thornton**  
Godkendt  
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45  
2100 København Ø  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# **ApS Moltkesvejshave II**

**Moltkesvej 49-51-53-55, 2000 Frederiksberg**

**CVR-nr. 24 15 08 28**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. april 2024.

---

Jesper Madsen  
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 2023</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 2023 for ApS Moltkesvejshave II.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 5. april 2024

### **Direktion**

Søren Frost

### **Bestyrelse**

Jan Bach Kristiansen

Søren Frost

Frank Saxer

Peter Kanter

## **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 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 5. april 2024

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

**Carsten Ingemann Johansen**

statsautoriseret revisor  
mne32071

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	ApS Moltkesvejshave II Moltkesvej 49-51-53-55 2000 Frederiksberg
	CVR-nr.: 24 15 08 28
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Jan Bach Kristiansen Søren Frost Frank Saxer Peter Kanter
<b>Direktion</b>	Søren Frost
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af drift af selskabets ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets nettoomsætning udgør 1.079.812 mod 1.081.857 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.664 mod 243.628 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Den forventede udvikling**

Der forventes et mindre overskud i 2024.

### **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. 1392 af 14. juni 2021, jf. andelsboligforeningslovens § 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 forsikringer, 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

---

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

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”.

Investeringsjendomme 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 investeringsejendomme”.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

#### 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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>2023</u>	<u>2022</u>
1 Nettoomsætning	1.079.812	1.081.857
2 Andre eksterne omkostninger	-1.390.334	-877.803
Værdiregulering af investeringsejendomme	500.000	300.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>189.478</b>	<b>504.054</b>
Andre finansielle indtægter	192	0
6 Øvrige finansielle omkostninger	-190.800	-194.678
<b>Resultat før skat</b>	<b>-1.130</b>	<b>309.376</b>
7 Skat af årets resultat	2.794	-65.748
<b>Årets resultat</b>	<b>1.664</b>	<b>243.628</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.664	243.628
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.664</b>	<b>243.628</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
8	1/10 andel i ejerlejlighed nr. 19 i Moltkesvejshave I	96.000	96.000
9	Investeringsejendomme	55.204.000	54.704.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>55.300.000</u>	<u>54.800.000</u>
10	Deposita	21.000	21.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>21.000</u>	<u>21.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>55.321.000</u></b>	<b><u>54.821.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
11	Andre tilgodehavender	105.600	121.565
	Periodeafgrænsningsposter	65.937	8.109
	Tilgodehavender i alt	<u>171.537</u>	<u>129.674</u>
12	Likvide beholdninger	512.405	1.086.977
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>683.942</u></b>	<b><u>1.216.651</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>56.004.942</u></b>	<b><u>56.037.651</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
13	Virksomhedskapital	277.400	277.400
14	Overført resultat	34.916.376	34.914.712
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>35.193.776</u></b>	<b><u>35.192.112</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	8.199.083	8.201.877
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>8.199.083</u></b>	<b><u>8.201.877</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
15	Gæld til realkreditinstitutter	12.099.650	12.204.015
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>12.099.650</u>	<u>12.204.015</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	113.837	112.523
16	Anden gæld	398.596	327.124
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>512.433</u>	<u>439.647</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>12.612.083</u></b>	<b><u>12.643.662</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>56.004.942</u></b>	<b><u>56.037.651</u></b>
17	<b>Oplysninger om dagsværdi</b>		
18	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
19	<b>Anparters værdi</b>		
20	<b>Nøgleoplysninger</b>		

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>1. Nettoomsætning</b>		
Huslejeindtægter m.m.	1.073.707	1.073.706
Salg af vaskemønter	6.105	8.151
	<u><b>1.079.812</b></u>	<u><b>1.081.857</b></u>
<b>2. Andre eksterne omkostninger</b>		
Afgifter og forsikringer, jf. note 3	595.028	584.567
Vedligeholdelse, jf. note 4	686.434	186.870
Administrationsomkostninger, jf. note 5	108.872	106.366
	<u><b>1.390.334</b></u>	<u><b>877.803</b></u>
<b>3. Afgifter og forsikringer</b>		
El og vand	46.384	48.623
Ejendomsskat og renovation	269.398	266.709
Forsikring	54.574	56.758
Andel i fællesomk. I/S Moltkesvejs Haves Varmelaug	173.629	169.844
Kabel-TV inkl. Verdens TV	42.543	42.633
Skadedyrsbekæmpelse	8.500	0
	<u><b>595.028</b></u>	<u><b>584.567</b></u>
<b>4. Vedligeholdelse</b>		
Vedligeholdelse, vaskeri	1.766	3.526
Kloakarbejde	116.975	0
Beskæring af træer	0	8.250
Diverse vedligeholdelse	0	562
Blikkenslager og varmeanlæg	15.769	20.038
Maler	0	14.125
Rådgiverhonorar	0	7.208
Udskiftning af entredøre mv.	0	82.750
Elektriker	0	50.411
Indkørsel og gårdhave	551.924	0
	<u><b>686.434</b></u>	<u><b>186.870</b></u>

**Noter**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>5. Administrationsomkostninger</b>		
Telefon	1.200	1.200
Kontorartikler, porto og gebyrer	6.360	3.555
Revisorhonorar	22.125	22.250
Generalforsamling og møder	20.212	18.916
Repræsentation	0	2.500
Administrationshonorar	40.225	39.195
Valuarvurdering	18.750	18.750
	<u><b>108.872</b></u>	<u><b>106.366</b></u>
<b>6. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	190.800	194.678
	<u><b>190.800</b></u>	<u><b>194.678</b></u>
<b>7. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	-2.794	65.748
	<u><b>-2.794</b></u>	<u><b>65.748</b></u>
<b>8. 1/10 andel i ejerlejlighed nr. 19 i Moltkesvejshave I</b>		
Kostpris 1. januar 2023	96.000	96.000
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<u><b>96.000</b></u>	<u><b>96.000</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<u><b>96.000</b></u>	<u><b>96.000</b></u>



## Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>9. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2023	44.683.335	44.683.335
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>44.683.335</b>	<b>44.683.335</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	10.020.665	9.720.665
Årets op- og nedskrivninger	500.000	300.000
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2023</b>	<b>10.520.665</b>	<b>10.020.665</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>55.204.000</b>	<b>54.704.000</b>

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2023 i henhold til vurdering af 31. december 2023 af valuar Savills. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2022 udgør kr. 35.000.000.

Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 55.300.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,60% inkl. inflation.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2023</u>
Budgetperiode (år)	10 år
OMK-leje pr. m <sup>2</sup>	889 kr./m <sup>2</sup>
Lejeindtægt efter modernisering	1.825 kr./m <sup>2</sup>
Moderniseringsomkostninger	7.500 kr./m <sup>2</sup>

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>10. Deposita</b>		
Kostpris 1. januar 2023	21.000	21.000
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>21.000</b>	<b>21.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>21.000</b>	<b>21.000</b>
<b>11. Andre tilgodehavender</b>		
Uafregnet varmeregnskab 2021/2022	0	15.965
Varme 2023/24 til Moltkesvejs Haves Varmelaug	105.600	105.600
	<b>105.600</b>	<b>121.565</b>

**Noter**

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>12. Likvide beholdninger</b>		
Kassebeholdning bestyrelsen	9.356	4.451
Jyske Bank	<u>503.049</u>	<u>1.082.526</u>
	<b><u>512.405</u></b>	<b><u>1.086.977</u></b>
<b>13. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2023	<u>277.400</u>	<u>277.400</u>
	<b><u>277.400</u></b>	<b><u>277.400</u></b>
<b>14. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2023	34.914.712	34.671.084
Årets overførte overskud eller underskud	<u>1.664</u>	<u>243.628</u>
	<b><u>34.916.376</u></b>	<b><u>34.914.712</u></b>
<b>15. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	12.213.487	12.316.538
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-113.837</u>	<u>-112.523</u>
	<b><u>12.099.650</u></b>	<b><u>12.204.015</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>11.881.883</u>	<u>12.001.133</u>
<b>16. Anden gæld</b>		
Afsat revisor	21.875	21.000
Forudbetalt leje	156.922	156.922
A conto varme vedr. 2023/24	110.008	107.770
I/S Moltkesvejs Haves Varmelaug, fællesomk.	21.979	18.429
Diverse kreditorer	<u>87.812</u>	<u>23.003</u>
	<b><u>398.596</u></b>	<b><u>327.124</u></b>

## Noter

---

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>17. Oplysninger om dagsværdi</b>		<b>Investerings- ejendomme</b>
Dagsværdi 31. december 2023		<u>55.300.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>500.000</u>

## 18. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 12.213 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 55.300 t.kr.

## 19. Anparters værdi

Lovgivning

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

Egenkapital pr. 31. december 2023	35.193.776
Hensættelse til udskudt skat	8.199.083
Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse	-668.537
Hensættelse til kursregulering	-2.680.978
Kursregulering	<u>2.676.256</u>
	<u>42.719.600</u>

**Anpartskurs 15.400,00**

## Noter

### 20. 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 ejendomsanpartsselskabet

	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2023
	<u>BBR areal m2</u>	<u>BBR areal m2</u>	<u>Antal</u>	<u>BBR areal m2</u>
<b>B1</b> Anpartslejligheder	1.898	1.898	20	1.898
<b>B2</b> Erhvervsandele	0	0	0	0
<b>B3</b> Boliglejemål	0	0	0	0
<b>B4</b> Erhvervslejemål	0	0	0	0
	<u>1.898</u>	<u>1.898</u>	<u>20</u>	<u>1.898</u>
<b>B5</b> Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	12	12	0	12
<b>B6</b> I alt	<u>1.910</u>	<u>1.910</u>	<u>20</u>	<u>1.910</u>

	<b>Fordelingstal</b>	<b>BBR</b>	<b>Opmålt areal</b>	<b>Indskud</b>	<b>Andet</b>
<b>C1</b>	Fordelingstal benyttet opgørelse anpartskurs			x	
<b>C2</b>	Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligleje			x	
<b>C3</b>	Indskud				

<b>D1</b>	<b>Stiftelsesår</b>				1974
<b>D2</b>	<b>Ejendommens opførelsesår</b>				1949

#### Hæftelser

<b>E1</b>	Hæfter ejerne for mere, end det der er betalt for anparten				Nej
<b>E2</b>					

<b>F1</b>	<b>Anvendt vurderingsprincip</b>				Valuarvurdering pr. 31. december 2023
-----------	----------------------------------	--	--	--	---------------------------------------

		<b>Kr.</b>	<b>Gns. kr. pr. kvm</b>
<b>F2</b>	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	55.300.000	28.953
<b>F3</b>	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.349.515	1.754
<b>F4</b>	Reserver i procent af ejendomsværdi	6,06%	

#### Eventualforpligtelser

<b>G1</b>	Selskabet har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved selskabets ophør.
<b>G2</b>	Selskabets ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.
<b>G3</b>	Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på selskabets ejendom.

## Noter

---

### 20. Ref. Nøgleoplysninger

<b>Ejendomsanpartsselskabet driftsoplysninger og nøgletal</b>		<b>Gns. kr. / pr. anpart kvm</b>	<b>kr. / kvm</b>	
<b>H1</b>	Boligleje i gennemsnit pr. anpart kvm / anpart kvm	546	546	
<b>H2</b>	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. anpart kvm / erhvervslejekvm			
<b>H3</b>	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. anpart kvm / boligelejekvm			
		<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>	<b>I år</b>
<b>J</b>	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. anpart kvm	<u>429</u>	<u>128</u>	<u>1</u>
	<b>Beregnete nøgletal for selskabet:</b>	<b>Kr. pr. kvm anpart</b>	<b>Kr. pr. kvm total</b>	
<b>K1</b>	Foreslået anpartsværdi	22.508		
<b>K2</b>	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	6.285		
<b>K3</b>	Teknisk anpartsværdi	28.792		
		<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>	<b>I år</b>
<b>M1</b>	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	250	98	359
<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>250</u>	<u>98</u>	<u>359</u>
<b>P</b>	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % ( <i>gæld defineres som samlet gældsforpligtelse</i> )		78%	
		<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>	<b>I år</b>
<b>R</b>	Årets afdrag, gns. kr. pr. anpart kvm	<u>58</u>	<u>59</u>	<u>59</u>