

**Grant Thornton**  
Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45  
2100 København Ø  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

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

# **A/S Moltkesvejshave VIII**

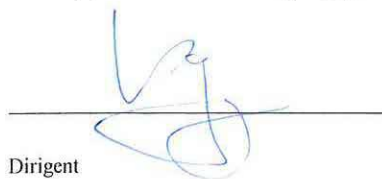
**Moltkesvej 36-40, 2000 Frederiksberg**

**CVR-nr. 24 43 98 28**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. april 2017.



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 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for A/S Moltkesvejshave VIII.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 7. april 2017

### Direktion



Advokat Kjeld Jørgensen

### Bestyrelse

Christian V. Holmelund



Anne-Marie Otto



Line Auhagen



Mette Thomsen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til aktionærerne i A/S Moltkesvejshave VIII**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Moltkesvejshave VIII for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 7. april 2017

**Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36



Carsten Ingemann Johansen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	A/S Moltkesvejshave VIII Moltkesvej 36-40 2000 Frederiksberg
	CVR-nr.: 24 43 98 28
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Christian V. Holmelund Line Auhagen Mette Thomsen Anne-Marie Otto
<b>Direktion</b>	Advokat Kjeld Jørgensen
<b>Revision</b>	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 997.437 mod 983.368 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.330.784 mod 2.015.642 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Den forventede udvikling

Der forventes et mindre overskud for 2017.

### 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 VIII 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 bofællesskaber, § 6, stk. 2 og 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedr. modtaget støtte.

Selskabets ledelse har valgt at ændre anvendt regnskabspraksis således, at ejendommen indregnes til dagsværdi som investeringsejendom, hvorfor værdireguleringer medtages i resultatopgørelsen.

Virksomheden af praksisændringen udgør pr. 31. december 2016:

- Årets resultat efter skat forøges med t.kr. 5.725 i 2015
- Årets resultat efter skat forøges med t.kr. 1.080 i 2016

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Årsrapporten er derudover 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel 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
---	--------

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. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### 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 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**

Note	2016	2015
1 Nettoomsætning	997.437	983.368
2 Andre eksterne omkostninger	-499.397	-4.402.114
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.450.000	6.341.498
<b>Bruttoresultat</b>	<b>1.948.040</b>	<b>2.922.752</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-2.913	-2.913
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.945.127</b>	<b>2.919.839</b>
Andre finansielle indtægter	1.992	0
Nedskrivning af finansielle aktiver	0	-33.950
6 Øvrige finansielle omkostninger	-246.219	-254.137
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.700.900</b>	<b>2.631.752</b>
Skat af årets resultat	-370.116	-616.110
<b>Årets resultat</b>	<b>1.330.784</b>	<b>2.015.642</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.330.784	2.015.642
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.330.784</b>	<b>2.015.642</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
7 Investeringsejendom	35.354.000	33.904.000
8 1/10 andel i ejerlejlighed nr. 19 i Moltkesvejshave 1, kontantværdi	96.000	96.000
9 Traktor	2.427	5.340
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>35.452.427</u>	<u>34.005.340</u>
Andre tilgodehavender	27.000	27.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>27.000</u>	<u>27.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>35.479.427</u></b>	<b><u>34.032.340</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
10 Andre tilgodehavender	90.400	84.000
Periodeafgrænsningsposter	32.461	32.432
Tilgodehavender i alt	<u>122.861</u>	<u>116.432</u>
Likvide beholdninger	<u>274.876</u>	<u>929.573</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>397.737</u></b>	<b><u>1.046.005</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>35.877.164</u></b>	<b><u>35.078.345</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
11	Virksomhedskapital	559.500	559.500
13	Overført resultat	23.206.320	21.875.536
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>23.765.820</b></u>	<u><b>22.435.036</b></u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	5.282.451	4.912.335
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u><b>5.282.451</b></u>	<u><b>4.912.335</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
14	Gæld til realkreditinstitutter	6.380.447	7.139.700
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.380.447</u>	<u>7.139.700</u>
	Gældsforpligtelser	160.953	171.014
15	Anden gæld	287.493	420.260
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>448.446</u>	<u>591.274</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u><b>6.828.893</b></u>	<u><b>7.730.974</b></u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u><b>35.877.164</b></u>	<u><b>35.078.345</b></u>

16 Aktiekurs

17 Nøgleoplysninger

**Noter**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>1. Nettoomsætning</b>		
Huslejeindtægter m.m.	956.437	943.528
Hybridnetsafgift	32.400	30.240
P-pladsleje	7.200	7.200
Salg af vaskemønter	1.400	2.400
	<u>997.437</u>	<u>983.368</u>
<b>2. Andre eksterne omkostninger</b>		
Afgifter og forsikring, jf. note 3	392.930	425.431
Reparation og vedligeholdelse, jf. note 4	16.405	3.875.765
Administrationsomkostninger, jf. note 5	90.062	100.918
	<u>499.397</u>	<u>4.402.114</u>
<b>3. Afgifter og forsikring</b>		
El og vand	34.054	53.378
Ejendomsskat og renovation	175.295	170.273
Forsikring	16.371	21.657
Andel i fællesomk. I/S Moltkesvejs Haves Varmelaug	143.014	150.074
Kabel-TV	24.196	30.049
	<u>392.930</u>	<u>425.431</u>
<b>4. Reparation og vedligeholdelse</b>		
Rens af regnvandsbrønde	2.043	0
Vaskeri	0	1.614
Rengøringsartikler	466	0
Maler	10.125	0
Tagudskiftning	0	3.862.926
Elektriker	0	50
Gårdanlæg	0	1.720
Varmeanlæg	844	9.455
Diverse	2.927	0
	<u>16.405</u>	<u>3.875.765</u>

## Noter

	2016	2015
<b>5. Administrationsomkostninger</b>		
Diverse gebyrer m.m.	4.042	3.267
Revisions- og regnskabsmæssig assistance incl. underskudsindberetning SKAT	16.750	17.250
Regulering varmeregnskab tidligere år	0	10.917
Generalforsamling	2.660	771
Administrationshonorar	39.810	39.575
Ekstra arbejder administrator	7.450	0
Honorar valuarvurderinger	19.350	29.138
	<b>90.062</b>	<b>100.918</b>
Løn til varmemester m.fl. afholdes af I/S Moltkesvejs Haves Varmelaug.		
<b>6. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	246.219	254.137
	<b>246.219</b>	<b>254.137</b>
<b>7. Investeringsejendom</b>		
Kostpris 1. januar 2016	4.690.763	4.918.189
Afgang i årets løb	0	-227.426
<b>Kostpris 31. december 2016</b>	<b>4.690.763</b>	<b>4.690.763</b>
Opskrivninger 1. januar 2016	29.213.237	22.870.739
Årets opskrivning	1.450.000	6.342.498
<b>Opskrivninger 31. december 2016</b>	<b>30.663.237</b>	<b>29.213.237</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>35.354.000</b>	<b>33.904.000</b>
Ejendommens kontantværdi er pr. 1. oktober 2016 kr. 27.500.000 heraf grundværdi kr. 6.503.600.		
<b>8. 1/10 andel i ejerlejlighed nr. 19 i Moltkesvejshave 1, kontantværdi</b>		
Lejligheden er tjenestebolig for varmelaugets varmemester.		
Lejlighedens ejendomsværdi pr. 1. oktober 2015 kr. 96.000		



**Noter**

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>9. Traktor</b>		
Kostpris 1. januar 2016	29.125	29.125
<b>Kostpris 31. december 2016</b>	<b>29.125</b>	<b>29.125</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	-23.785	-20.872
Årets af-/nedskrivninger	-2.913	-2.913
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2016</b>	<b>-26.698</b>	<b>-23.785</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>2.427</b>	<b>5.340</b>
<b>10. Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende salg af vaskemønter	1.400	0
For meget betalt Varmelaug	5.000	0
Varme 2016/17 til I/S Moltkesvejs Haves Varmelaug	84.000	84.000
	<b>90.400</b>	<b>84.000</b>
<b>11. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2016	559.500	559.500
	<b>559.500</b>	<b>559.500</b>
Aktiekapitalen består af 36 aktier opdelt i 14 aktieklasser		
2 x 10.800	21.600	
5 x 12.000	60.000	
5 x 12.200	61.600	
1 x 12.400	12.400	
2 x 13.600	27.200	
2 x 13.800	27.600	
1 x 14.000	14.000	
2 x 16.200	32.400	
5 x 18.000	90.000	
5 x 18.300	91.500	
1 x 18.600	18.600	
2 x 20.400	40.800	
2 x 20.700	41.400	
1 x 21.000	21.000	
Selskabskapital i alt	<u>559.500</u>	

**Noter**

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>12. Reserve for dagsværdi på ejendommen</b>		
Reserve for dagsværdi på ejendommen 1. januar 2016	0	22.342.440
Opløsning af reserve	<u>0</u>	<u>-22.342.440</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>13. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2016	21.875.536	-2.482.546
Opløsning af reserve for dagsværdi på ejendommen	0	22.342.440
Årets overførte overskud eller underskud	<u>1.330.784</u>	<u>2.015.642</u>
	<u><b>23.206.320</b></u>	<u><b>21.875.536</b></u>
<b>14. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
RD, 3,4% kontantlån	3.036.138	3.106.772
RD, 2,4744% kontantlån	<u>3.505.262</u>	<u>4.203.942</u>
	6.541.400	7.310.714
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-160.953</u>	<u>-171.014</u>
	<u><b>6.380.447</b></u>	<u><b>7.139.700</b></u>
Restgælden udgør efter 5 år kr. 5.688.089.		
<b>15. Anden gæld</b>		
Forudbetaling aktionærer	4.990	0
Mellemregning administrator	11.000	0
Salg af lejlighed	0	75.000
Afsat revisor	16.750	16.250
Forudbetalt leje	117.510	111.134
A conto varme vedr. 2016/2017	96.257	95.940
Honorar valuar	19.350	0
Håndværkerregninger	0	113.125
Diverse kreditorer	15.510	0
Fællesomkostninger	<u>6.126</u>	<u>8.811</u>
	<u><b>287.493</b></u>	<u><b>420.260</b></u>

## Noter

---

### 16. Aktiekurs

#### Lovgivning

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

Egenkapital pr. 31. december 2016	23.765.820
Hensættelse til udskudt skat	5.282.451
Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse	0
Kursregulering	<u>-129.179</u>
	<u>28.919.092</u>

**Aktiekurs 5.168,74**

## Noter

## 17. 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	18	1.494
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
		<u>18</u>	<u>1.494</u>
B5	Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0
B6	I alt	<u>18</u>	<u>1.494</u>

	Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud	Andet
C1	Fordelingstal benyttet opgørelse aktiekurs			x	
C2	Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligleje			x	
C3	Indskud				
D1	Stiftelsesår				1948
D2	Ejendommens opførelsesår				1949
	<b>Hæftelser</b>				
E1	Hæfter ejerne for mere, end det der er betalt for aktien				Nej
E2					

F1 Anvendt vurderingsprincip Valuarvurdering pr. 31. december 2015

		Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	35.450.000	23.728
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

## 17. Ref. Nøgleoplysninger

Ejendomsaktieselskabet driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. aktie kvm		kr. / kvm
H1	Boligleje i gennemsnit pr. aktiekvm / aktiekvm		624	624
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. aktiekvm / erhvervslejekvm			
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. aktiekvm / boligelejekvm			
		<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>	<b>I år</b>
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. aktie kvm	<u>55</u>	<u>1.349</u>	<u>891</u>
	<b>Beregnete nøgletal for selskabet:</b>		<b>Kr. pr. kvm aktie</b>	<b>Kr. pr. kvm total</b>
K1	Foreslået aktieværdi		19.357	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver		4.305	
K3	Teknisk aktieværdi		23.661	
		<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>	<b>I år</b>
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	24	2.594	11
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>24</u>	<u>2.594</u>	<u>11</u>
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % (gæld defineres som samlet gældsforpligtelse)		81%	
		<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>	<b>I år</b>
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. aktie kvm	<u>44</u>	<u>110</u>	<u>112</u>