

A/S Moltkesvejshave VIII

Moltkesvej 36-40, 2000 Frederiksberg

CVR-nr. 24 43 98 28

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. april 2023.

Kjeld Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for A/S Moltkesvejshave VIII.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 31. marts 2023

Direktion

Advokat Kjeld Jørgensen

Bestyrelse

Christian V. Holmelund

Flemming Bistrup

Henning Bech

Line Auhagen

Sven V. Sørensen

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 revisorerets 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 31. marts 2023

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Carsten Ingemann Johansen

statsautoriseret revisor
mne32071

Selskabsoplysninger

Selskabet

A/S Moltkesvejshave VIII
Moltkesvej 36-40
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 24 43 98 28

Hjemsted: København

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Christian V. Holmelund
Flemming Bistrup
Henning Bech
Line Auhagen
Sven V. Sørensen

Direktion

Advokat Kjeld Jørgensen

Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret 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 972.768 mod 925.377 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 674.934 mod 148.812 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Der forventes et mindre overskud for 2023.

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. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021, jf. andelsboliglovens § 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 forsikring, 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

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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”.

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.

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>2022</u>	<u>2021</u>
1 Nettoomsætning	972.768	925.377
2 Andre eksterne omkostninger	-583.975	-753.923
Værdiregulering af investeringsejendomme	600.000	150.000
Bruttoresultat	988.793	321.454
6 Øvrige finansielle omkostninger	-127.741	-135.204
Resultat før skat	861.052	186.250
7 Skat af årets resultat	-186.118	-37.438
Årets resultat	674.934	148.812
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	674.934	148.812
Disponeret i alt	674.934	148.812

Balance 31. december

Aktiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
Anlægsaktiver			
8	1/10 andel i ejerlejlighed nr. 19 i Moltkesvejshave I, kontantværdi	96.000	96.000
9	Investeringsejendomme	39.254.000	38.654.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>39.350.000</u>	<u>38.750.000</u>
10	Deposita	27.000	27.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>27.000</u>	<u>27.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>39.377.000</u>	<u>38.777.000</u>
Omsætningsaktiver			
11	Andre tilgodehavender	88.358	109.178
	Periodeafgrænsningsposter	9.968	1.281
	Tilgodehavender i alt	<u>98.326</u>	<u>110.459</u>
	Likvide beholdninger	<u>188.513</u>	<u>153.506</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>286.839</u>	<u>263.965</u>
	Aktiver i alt	<u>39.663.839</u>	<u>39.040.965</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
Egenkapital			
12	Virksomhedskapital	559.500	559.500
13	Overført resultat	26.891.798	26.216.864
	Egenkapital i alt	<u>27.451.298</u>	<u>26.776.364</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	6.291.105	6.104.987
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>6.291.105</u>	<u>6.104.987</u>
Gældsforpligtelser			
14	Gæld til realkreditinstitutter	5.406.311	5.626.489
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.406.311</u>	<u>5.626.489</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	220.178	216.599
15	Anden gæld	294.947	316.526
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>515.125</u>	<u>533.125</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>5.921.436</u>	<u>6.159.614</u>
	Passiver i alt	<u>39.663.839</u>	<u>39.040.965</u>
16	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
17	Aktiekurs		
18	Nøgleoplysninger		

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
1. Nettoomsætning		
Huslejeindtægter m.m.	929.668	885.397
Hybridnetsafgift	27.000	30.300
P-pladsleje	7.200	7.200
Salg af vaskemønter	2.900	2.480
Tilbageførsel hensættelse istandsættelse af opgang tidligere år	6.000	0
	<u>972.768</u>	<u>925.377</u>
2. Andre eksterne omkostninger		
Afgifter og forsikring, jf. note 3	441.035	472.231
Reparation og vedligeholdelse, jf. note 4	46.262	188.441
Administrationsomkostninger, jf. note 5	96.678	93.251
	<u>583.975</u>	<u>753.923</u>
3. Afgifter og forsikring		
El og vand	40.280	68.545
Ejendomsskat og renovation	194.556	192.715
Forsikring	19.446	17.187
Andel i fællesomk. I/S Moltkesvejs Haves Varmelaug	145.581	153.928
Kabel-TV	41.172	39.856
	<u>441.035</u>	<u>472.231</u>
4. Reparation og vedligeholdelse		
Renovering af hul i belægning	0	13.656
Blikkenslager	20.864	50.475
Låsesmed, salg af nøgler	500	0
Elektriker	20.300	985
Tømrer og snedker	1.609	113.375
Gårdanlæg	1.436	8.249
Varmeanlæg	1.553	1.701
	<u>46.262</u>	<u>188.441</u>

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
5. Administrationsomkostninger		
Diverse gebyrer m.m.	7.471	7.381
Revisions- og regnskabsmæssig assistance	20.625	19.375
Arbejdsweekend	1.485	0
Generalforsamling	590	500
Repræsentation	0	500
Administrationshonorar	43.882	42.770
Honorar valuarvurderinger	22.625	22.725
	<u>96.678</u>	<u>93.251</u>
6. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	127.741	135.204
	<u>127.741</u>	<u>135.204</u>
7. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	186.118	37.438
	<u>186.118</u>	<u>37.438</u>
8. 1/10 andel i ejerlejlighed nr. 19 i Moltkesvejshave I, kontantværdi		
Kostpris 1. januar 2022	96.000	96.000
Kostpris 31. december 2022	<u>96.000</u>	<u>96.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>96.000</u>	<u>96.000</u>

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
9. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2022	4.690.763	4.690.763
Kostpris 31. december 2022	4.690.763	4.690.763
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	33.963.237	33.813.237
Årets opskrivning	600.000	150.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	34.563.237	33.963.237
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	39.254.000	38.654.000

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	5,25
Højeste afkastprocent	5,25
Laveste afkastprocent	5,25

10. Deposita

Kostpris 1. januar 2022	27.000	27.000
Kostpris 31. december 2022	27.000	27.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	27.000	27.000

11. Andre tilgodehavender

Restance husleje	0	18.819
For meget betalt Varmelauget	0	6.359
For meget betalt til Ørsted	1.458	0
Varme 2022/23 til I/S Moltkesvejs Haves Varmelaug	84.000	84.000
Vaskeriindtægter	2.900	0
	88.358	109.178

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
12. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2022	559.500	559.500
	<u>559.500</u>	<u>559.500</u>
Aktiekapitalen består af 36 aktier opdelt i 14 aktieklasser		
Aktiernes antal og nominelle værdi:		
2 x 10.800	21.600	
5 x 12.000	60.000	
5 x 12.200	61.000	
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	<u>21.000</u>	
Selskabskapital i alt	<u>559.500</u>	
13. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2022	26.216.864	26.068.052
Årets overførte overskud eller underskud	<u>674.934</u>	<u>148.812</u>
	<u>26.891.798</u>	<u>26.216.864</u>
14. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	5.626.489	5.843.088
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-220.178</u>	<u>-216.599</u>
	<u>5.406.311</u>	<u>5.626.489</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>4.488.607</u>	<u>4.723.704</u>

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
15. Anden gæld		
Forudbetaling aktionærer	6.283	0
Afsat revisor	20.625	19.375
Forudbetalt leje	125.426	131.704
A conto varme vedr. 2022/2023	94.824	97.824
Diverse kreditorer	30.293	52.195
Fællesomkostninger	17.496	15.428
	<u>294.947</u>	<u>316.526</u>

16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.626 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger med t.kr. 6.371, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 39.350 t.kr.

17. Aktiekurs

Lovgivning

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

Egenkapital pr. 31. december 2022	27.451.298
Regulering fastfrosset valuarvurdering	-750.000
Hensættelse til udskudt skat	6.291.105
Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse	0
Kursregulering	<u>1.158.420</u>
	<u>34.150.823</u>

Aktiekurs 6.103,81

Selskabet har indhentet en valuarvurdering den 31. december 2019, hvoraf fremgår, at ejendommens værdi pr. 25. marts 2020 var kr. 38.600.000. 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 ejendomsselskabet den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af aktieværdier.

Noter

18. 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 ejendomsaktieselskabet

	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2022
	<u>BBR areal m2</u>	<u>BBR areal m2</u>	<u>Antal</u>	<u>BBR areal m2</u>
B1 Aktielejligheder	1.494	1.494	18	1.494
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
	<u>1.494</u>	<u>1.494</u>	<u>18</u>	<u>1.494</u>
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0	0	0
B6 I alt	<u>1.494</u>	<u>1.494</u>	<u>18</u>	<u>1.494</u>

	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

Hæftelser

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

F1 Anvendt vurderingsprincip Valuarvurdering pr. 31. december 2019, fastfrosset værdi

F1a Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020 Ja

	Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	38.600.000	25.837
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

18. Ref. Nøgleoplysninger

Ejendomsaktieselskabet driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. aktie kvm		kr. / kvm
H1	Boligleje i gennemsnit pr. aktiekvm / aktiekvm		652	652
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. aktiekvm / erhvervslejekvm			
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. aktiekvm / boligelejekvm			
		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. aktie kvm	<u>118</u>	<u>100</u>	<u>452</u>
	Beregnete nøgletal for selskabet:		Kr. pr. kvm aktie	Kr. pr. kvm total
K1	Foreslået aktieværdi		22.859	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver		3.771	
K3	Teknisk aktieværdi		26.630	
		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	9	126	31
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>9</u>	<u>126</u>	<u>31</u>
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % <i>(gæld defineres som samlet gældsforpligtelse)</i>		85%	
		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. aktie kvm	<u>140</u>	<u>143</u>	<u>145</u>