

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

A/S Moltkesvejshave VIII

Moltkesvej 36-40, 2000 Frederiksberg

CVR-nr. 24 43 98 28

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. maj 2024.

Daniel Boalth Petersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
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 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 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 6. maj 2024

Direktion

Advokat Kjeld Jørgensen

Bestyrelse

Christian V. Holmelund

Flemming Bistrup

Henning Bech

Line Auhagen

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 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 6. maj 2024

Grant Thornton

Godkendt 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
Direktion	Advokat Kjeld Jørgensen
Revision	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 1.014.370 mod 972.768 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 3.256.042 mod 674.934 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Der forventes et mindre overskud for 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 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. 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 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme 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”.

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 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	1.014.370	972.768
2 Andre eksterne omkostninger	-571.227	-583.975
Værdiregulering af investeringsejendomme	3.850.000	600.000
Bruttoresultat	4.293.143	988.793
6 Øvrige finansielle omkostninger	-121.551	-127.741
Resultat før skat	4.171.592	861.052
7 Skat af årets resultat	-915.550	-186.118
Årets resultat	3.256.042	674.934
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	3.256.042	674.934
Disponeret i alt	3.256.042	674.934

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2023	2022
Anlægsaktiver		
8 1/10 andel i ejerlejlighed nr. 19 i Moltkesvejshave I, kontantværdi	96.000	96.000
9 Investeringsejendomme	43.104.000	39.254.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>43.200.000</u>	<u>39.350.000</u>
10 Deposita	27.000	27.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>27.000</u>	<u>27.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>43.227.000</u>	<u>39.377.000</u>
Omsætningsaktiver		
11 Andre tilgodehavender	94.282	88.358
Periodeafgrænsningsposter	7.838	9.968
Tilgodehavender i alt	<u>102.120</u>	<u>98.326</u>
Likvide beholdninger	2.116.009	188.513
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.218.129</u>	<u>286.839</u>
Aktiver i alt	<u>45.445.129</u>	<u>39.663.839</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Egenkapital			
12	Virksomhedskapital	559.500	559.500
13	Overført resultat	30.147.840	26.891.798
	Egenkapital i alt	<u>30.707.340</u>	<u>27.451.298</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	7.206.655	6.291.105
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>7.206.655</u>	<u>6.291.105</u>
Gældsforpligtelser			
14	Gæld til realkreditinstitutter	5.182.494	5.406.311
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.182.494</u>	<u>5.406.311</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	223.817	220.178
15	Anden gæld	2.124.823	294.947
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.348.640</u>	<u>515.125</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>7.531.134</u>	<u>5.921.436</u>
	Passiver i alt	<u>45.445.129</u>	<u>39.663.839</u>
16	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
17	Oplysninger om dagsværdi		
18	Aktiekurs		
19	Nøgleoplysninger		

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1. Nettoomsætning		
Huslejeindtægter m.m.	973.940	929.668
Hybridnetsafgift	30.780	27.000
P-pladsleje	7.050	7.200
Salg af vaskemønter	2.600	2.900
Tilbageførsel hensættelse istandsættelse af opgang tidligere år	0	6.000
	<u>1.014.370</u>	<u>972.768</u>
2. Andre eksterne omkostninger		
Afgifter og forsikring, jf. note 3	462.258	441.035
Reparation og vedligeholdelse, jf. note 4	6.538	46.262
Administrationsomkostninger, jf. note 5	102.431	96.678
	<u>571.227</u>	<u>583.975</u>
3. Afgifter og forsikring		
El og vand	48.602	40.280
Ejendomsskat og renovation	197.186	194.556
Forsikring	25.175	19.446
Andel i fællesomk. I/S Moltkesvejs Haves Varmelaug	148.799	145.581
Kabel-TV	42.496	41.172
	<u>462.258</u>	<u>441.035</u>
4. Reparation og vedligeholdelse		
Reparationer vaskeri	903	0
Rengøringsartikler	699	0
Blikkenslager	1.105	20.864
Låsesmed, salg af nøgler	0	500
Elektriker	1.938	20.300
Tømrer og snedker	0	1.609
Gårdanlæg	0	1.436
Varmeanlæg	1.893	1.553
	<u>6.538</u>	<u>46.262</u>

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
5. Administrationsomkostninger		
Diverse gebyrer m.m.	8.923	7.471
Revisions- og regnskabsmæssig assistance	21.250	20.625
Arbejdsweekend	1.111	1.485
Generalforsamling	218	590
Repræsentation	290	0
Administrationshonorar	46.514	43.882
Honorar valuarvurderinger	24.125	22.625
	<u>102.431</u>	<u>96.678</u>
6. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	121.551	127.741
	<u>121.551</u>	<u>127.741</u>
7. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	915.550	186.118
	<u>915.550</u>	<u>186.118</u>
8. 1/10 andel i ejerlejlighed nr. 19 i Moltkesvejshave I, kontantværdi		
Kostpris 1. januar 2023	96.000	96.000
Kostpris 31. december 2023	<u>96.000</u>	<u>96.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>96.000</u>	<u>96.000</u>

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
9. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	4.690.763	4.690.763
Kostpris 31. december 2023	4.690.763	4.690.763
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	34.563.237	33.963.237
Årets opskrivning	3.850.000	600.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	38.413.237	34.563.237
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	43.104.000	39.254.000

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2023 i henhold til vurdering af 14. marts 2024 af valuar Wiborg + Partnere. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2022 udgør kr. 27.500.000.

Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 43.200.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,00% inkl. inflation.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2023</u>
Budgetperiode (år)	15 år
OMK-leje pr. m ²	751 kr./m ²
Lejeindtægt efter modernisering	1.650 kr./m ²
Moderniseringsomkostninger	5.168 kr./m ²

10. Deposita

Kostpris 1. januar 2023	27.000	27.000
Kostpris 31. december 2023	27.000	27.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	27.000	27.000

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
11. Andre tilgodehavender		
For meget betalt til Ørsted/Andel Energi	657	1.458
Varme 2023/24 til I/S Moltkesvejs Haves Varmelaug	84.000	84.000
Energimærke	9.625	0
Vaskeriindtægter	<u>0</u>	<u>2.900</u>
	<u>94.282</u>	<u>88.358</u>
12. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2023	<u>559.500</u>	<u>559.500</u>
	<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 2023	26.891.798	26.216.864
Årets overførte overskud eller underskud	<u>3.256.042</u>	<u>674.934</u>
	<u>30.147.840</u>	<u>26.891.798</u>

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
14. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	5.406.311	5.626.489
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-223.817</u>	<u>-220.178</u>
	<u>5.182.494</u>	<u>5.406.311</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>4.249.625</u>	<u>4.488.607</u>
15. Anden gæld		
Forudbetaling aktionærer	0	6.283
Mellemregning administrator	11.275	0
Salg af lejlighed	1.815.794	0
Afsat revisor	21.250	20.625
Forudbetalt leje	130.131	125.426
A conto varme vedr. 2023/2024	98.824	94.824
Diverse kreditorer	28.980	30.293
Fællesomkostninger	<u>18.569</u>	<u>17.496</u>
	<u>2.124.823</u>	<u>294.947</u>
16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.406 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 43.200 t.kr.		
17. Oplysninger om dagsværdi		<u>Investerings-</u>
		<u>ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2023		<u>43.200.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>3.850.000</u>

Noter

18. Aktiekurs

Lovgivning

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

Egenkapital pr. 31. december 2023	30.707.340
Hensættelse til udskudt skat	7.206.655
Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse	0
Kursregulering	<u>859.828</u>
	<u>38.773.823</u>

Aktiekurs 6.930,08

Noter

19. 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

	31.12.2021	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>
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 2023

F1a Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020 Nej

	Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	43.200.000	28.916
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	0,00%	

Eventualforpligtelser

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

Noter

19. Ref. Nøgleoplysninger

Ejendomsaktieselskabet driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. aktie kvm		kr. / kvm
H1	Boligleje i gennemsnit pr. aktiekvm / aktiekvm		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>100</u>	<u>452</u>	<u>2.179</u>
	Beregnete nøgletal for selskabet:		Kr. pr. kvm aktie	Kr. pr. kvm total
K1	Foreslået aktieværdi		25.953	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver		3.556	
K3	Teknisk aktieværdi		29.509	
		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	126	31	4
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>126</u>	<u>31</u>	<u>4</u>
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % (gæld defineres som samlet gældsforpligtelse)		83%	
		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. aktie kvm	<u>143</u>	<u>145</u>	<u>147</u>