


A/S Moltkesvejshave IV  
Moltkesvej 35, st.th.  
2000 Frederiksberg

CVR-nr: 24 49 50 19

ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28/3 2017

  
Dirigent

**Påtegninger**

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

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

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for A/S Moltkesvejshave IV.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med 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 perioden 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 16. januar 2017

**Direktion**

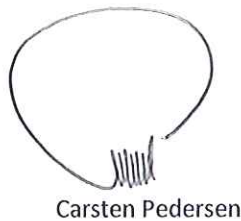


Jette Mortensen

**Bestyrelse**



Helle Jørgensen



Carsten Pedersen



Jette Mortensen

## Til kapitalejerne i A/S Moltkesvejshave IV

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Moltkesvejshave IV for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 for 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 regnskabsprincipper om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har et 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. Fejlinformation 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.

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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 virksomheden 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.

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.

Frederiksberg, den 16. januar 2017

TimeVision Frederiksberg  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 31943582

Gert Hunosøe  
Registreret Revisor

---

<b>Selskabet</b>	A/S Moltkesvejshave IV Moltkesvej 35, st.th. 2000 Frederiksberg
	Telefon: 28 87 20 28 CVR-nr.: 24 49 50 19 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Helle Jørgensen Carsten Pedersen Jette Mortensen
<b>Direktion</b>	Jette Mortensen
<b>Revisor</b>	TimeVision Frederiksberg Godkendt Revisionsaktieselskab Falkoner Allé 1, 6. 2000 Frederiksberg

#### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at eje og benytte selskabets ejendom, matr. nr. 6 pø af Frederiksberg, til boligfællesskab for aktionærene.

#### **Opskrivning af ejendom**

Bestyrelsen skal gøre opmærksom på at i forbindelse med værdiansættelse af selskabets ejendom er det bestyrelsens holdning at en beregning af dagsværdi er baseret ud fra en afkastprocent fra valuar samt vurdering af reserve til fremtidig vedligeholdelse er en retvisende værdiansættelse af selskabets ejendom.

I ovenstående skal det hertil bemærkes at ejendommens generelle stand og beliggenhed understøtter denne værdiansættelse.

#### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets aktivitet for indkomståret er forløbet som forventet.

#### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

#### **Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

Det er selskabets forventning at der i det kommende regnskabsår vil komme flere omkostninger til vedligeholdelse af ejendommen, hvorfor der ventes et resultat omkring TDKK 0 før skat.

## GENERELT

Årsregnskabet for A/S Moltkesvejshave IV for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til drift og vedligehold af ejendom.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.



**Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider.

	<u>Brugstid</u>
Grunde og bygninger	20-100 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år

**Deposita**

Deposita måles til anskaffelsespris.

**Domicilejendom**

Domicilejendom måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af ejendommens dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår indtægter fra en vurdering af lejeindtægter og udgifter.

Værdiregulering foretages over egenkapital.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

**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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

**Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de prioritetsgælden til kursværdi. Forskellen mellem provenuets og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

	2016 DKK	2015 DKK
Nettoomsætning	981.456	934.680
1 Ejendomsomkostninger	-675.830	-628.033
2 Andre eksterne omkostninger	-44.982	-35.923
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>260.644</b>	<b>270.724</b>
3 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-52.698	-52.696
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>207.946</b>	<b>218.028</b>
Indtægter af andre kapitalandele mv.	329	0
Andre finansielle indtægter	0	264
4 Andre finansielle omkostninger	-46.685	-67.637
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>161.590</b>	<b>150.655</b>
Skat af årets resultat	-35.828	49.668
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>125.762</b>	<b>200.323</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	125.762	200.323
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>125.762</b>	<b>200.323</b>

AKTIVER
 

---

	2016 DKK	2015 DKK
5 Grunde og bygninger	43.000.000	38.800.000
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	62.832	80.716
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>43.062.832</b>	<b>38.880.716</b>
Deposita	27.000	27.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>27.000</b>	<b>27.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>43.089.832</b>	<b>38.907.716</b>
Huslejedebitorer	9.610	1.051
6 Andre tilgodehavender	105.600	105.600
<b>Tilgodehavender</b>	<b>115.210</b>	<b>106.651</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>647.824</b>	<b>423.791</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>763.034</b>	<b>530.442</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>43.852.866</b>	<b>39.438.158</b>



## PASSIVER

	2016 DKK	2015 DKK
Virksomhedskapital	508.200	508.200
Reserve for opskrivninger	31.046.816	27.743.661
Overført resultat	28.741	-97.021
<b>7 EGENKAPITAL</b>	<b>31.583.757</b>	<b>28.154.840</b>
8 Hensættelse til udskudt skat	8.728.129	7.760.642
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>8.728.129</b>	<b>7.760.642</b>
Prioritetsgæld	3.287.000	3.287.329
<b>9 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.287.000</b>	<b>3.287.329</b>
10 Modtagne forudbetalinger fra kunder	215.153	205.067
Leverandører af varer og tjenesteydelser	36.481	20.000
Anden gæld	2.346	10.280
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>253.980</b>	<b>235.347</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>3.540.980</b>	<b>3.522.676</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>43.852.866</b>	<b>39.438.158</b>
11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
13 Ejerforhold		

	2016 DKK	2015 DKK
<b>1 Ejendomsomkostninger</b>		
Ejendomsskatter	230.139	223.623
Ejendomsforsikringer	36.911	35.193
Vedligeholdelse	408.215	358.509
Varme	565	10.708
<b>Ejendomsomkostninger i alt</b>	<b>675.830</b>	<b>628.033</b>
<b>2 Andre eksterne omkostninger</b>		
Salgsomkostninger		
Gaver og blomster	1.283	0
	<b>1.283</b>	<b>0</b>
Administrationsomkostninger		
Kontorartikler mv.	310	1.211
EDB-udgifter	5.235	5.119
Porto	0	220
Revisorhonorar	20.000	23.750
Konsulentbistand	15.000	2.000
Generalforsamlingsudgifter	3.154	3.804
	<b>43.699</b>	<b>36.104</b>
Øvrige kapacitetsomkostninger		
Kassedifferencer u/moms	0	-181
	<b>0</b>	<b>-181</b>
<b>Andre eksterne omkostninger i alt</b>	<b>44.982</b>	<b>35.923</b>
<b>3 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>		
Bygninger, varmeanlæg og garage	34.814	34.814
Driftsmidler	17.884	17.882
<b>Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>52.698</b>	<b>52.696</b>

	2016 DKK	2015 DKK
<b>4 Andre finansielle omkostninger</b>		
Realkredit Danmark	45.505	54.380
Gebyrer m.v.	1.180	12.928
Dagsværdireguleringer, gældsforpligtelser	0	329
<b>Andre finansielle omkostninger i alt</b>	<b>46.685</b>	<b>67.637</b>
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo	3.642.766	178.942
Kostpris 31. december 2016	3.642.766	178.942
Opskrivninger, primo	35.568.797	0
Årets opskrivninger	4.234.814	0
Opskrivninger 31. december 2016	39.803.611	0
Af-/nedskrivninger, primo	-411.563	-98.226
Årets af-/nedskrivninger	-34.814	-17.884
Af-/nedskrivninger 31. december 2016	-446.377	-116.110
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>43.000.000</b>	<b>62.832</b>
	2016 DKK	2015 DKK
<b>6 Andre tilgodehavender</b>		
A'conto varmelaug	105.600	105.600
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>105.600</b>	<b>105.600</b>

	Primo	Kapital- regulering	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>7 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital	508.200	0	0	508.200
Reserve for opskrivninger	27.743.661	3.303.155	0	31.046.816
Overført resultat	-97.021	0	125.762	28.741
	<u>28.154.840</u>	<u>3.303.155</u>	<u>125.762</u>	<u>31.583.757</u>

Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier udstedt i stykker på:

1 stk. á DKK 33.180  
 6 stk. á DKK 25.620  
 1 stk. á DKK 25.200  
 3 stk. á DKK 24.990  
 3 stk. á DKK 24.570  
 2 stk. á DKK 22.470  
 4 stk. á DKK 22.050  
 1 stk. á DKK 14.280

	Regnskabsmæssig værdi	Skattemæssig værdi	Midlertidig forskel
<b>8 Udskudt skat</b>			
Materielle anlægsaktiver	43.062.832	1.472.735	41.590.097
Omsætningsaktiver	763.034	763.034	0
Skattemæssige underskud	0	1.916.784	-1.916.784
Langfristede gældsforpligtelser	-3.287.000	-3.287.000	0
	<u>40.538.866</u>	<u>865.553</u>	<u>39.673.313</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat</b>			<u>8.728.129</u>



	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
<b>9 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Prioritetsgæld	3.287.000	2.958.419
	<u>3.287.000</u>	<u>2.958.419</u>
	2016	2015
	DKK	DKK
<b>10 Modtagne forudbetalinger fra kunder</b>		
Lejernes varmeregnskab	98.480	98.680
Forudbetalt husleje/Depositum husleje	116.673	106.387
<b>Modtagne forudbetalinger fra kunder i alt</b>	<u>215.153</u>	<u>205.067</u>

**11 Eventualposter mv.**  
Ingen.

**12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**  
Der er afgivet følgende sikkerhedsstillelser og pantsætninger:

Til sikkerhed for prioritetsgæld, er der afgivet pant i virksomhedens ejendom. Prioritetsgælden udgjorde på balancedagen TDKK 3.287. Ejendommen er på balancedagen indregnet og målt til TDKK 43.000.

**13 Ejerforhold**

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

- K. Queitsch, Moltkesvej 33, st. th. 2000 Frederiksberg
- B. Vincent, Moltkesvej 37, 2. tv 2000 Frederiksberg
- K. Holm, Moltkesvej 37, 1. th 2000 Frederiksberg
- T. Vårild, Moltkesvej 37, 1. tv 2000 Frederiksberg
- B. Franck Hansen, Moltkesvej 39, st. 2000 Frederiksberg
- L. Kaae, Moltkesvej 39, 1. 2000 Frederiksberg
- A. Bundgaard, Moltkesvej 39, 2. 2000 Frederiksberg