

*A/S Moltkesvejshave IV  
Moltkesvej 35, 2.th.  
2000 Frederiksberg*

*CVR-nr: 24 49 50 19*

**ÅRSRAPPORT**  
*1. januar - 31. december 2019*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 16/6 2020

Iben Hauge  
Dirigent  
Bjarne Vincent *Iben Hauge*

---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019**

Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 30. marts 2020

**Direktion**



Carsten Pedersen

**Bestyrelse**



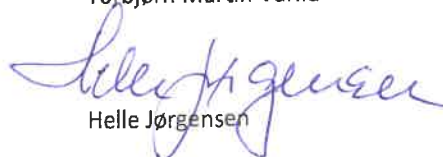
Torbjørn Martin Vårlid



Bjarne Vincents



Jette Kulmann Jakobsen



Helle Jørgensen



Carsten Pedersen

## **Til kapitalejerne i A/S Moltkesvejshave IV**

### **Revisionspåtegning på årsregnskabet**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Moltkesvejshave IV for perioden 1. januar - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019 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 regnskabsbrugerne 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 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.

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 30. marts 2020

TimeVision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38267132

Gert Hunosøe  
Registreret Revisor  
mne17802

---

<b>Selskabet</b>	A/S Moltkesvejshave IV Moltkesvej 35, 2.th. 2000 Frederiksberg
	CVR-nr.: 24 49 50 19
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Torbjørn Martin Vårlid Bjarne Vincents Jette Kulmann Jakobsen Helle Jørgensen Carsten Pedersen
<b>Direktion</b>	Carsten Pedersen
<b>Revisor</b>	TimeVision Godkendt Revisionspartnerselskab 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 aktionærerne.

#### **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 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.



Årsregnskabet for A/S Moltkesvejshave IV for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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 ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

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

**Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

**Finansielle anlægsaktiver****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.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

---

### **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 gældsmetode 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.

### **Gældsforpligtelser**

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

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

	2019 DKK	2018 DKK
Nettoomsætning	1.124.773	1.084.351
Ejendomsomkostninger	-1.486.094	-1.441.387
Andre eksterne omkostninger	-36.236	-48.038
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>-397.557</b>	<b>-405.074</b>
1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-57.472	-51.974
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>-455.029</b>	<b>-457.048</b>
2 Andre finansielle omkostninger	-41.876	-39.133
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-496.905</b>	<b>-496.181</b>
Skat af årets resultat	28.009	-40.744
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-468.896</b>	<b>-536.925</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	-468.896	-536.925
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-468.896</b>	<b>-536.925</b>

AKTIVER
 

---

	2019 DKK	2018 DKK
3 Grunde og bygninger	45.000.000	45.000.000
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	24.723	36.390
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>45.024.723</b>	<b>45.036.390</b>
Deposita	27.000	27.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>27.000</b>	<b>27.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>45.051.723</b>	<b>45.063.390</b>
Huslejedebitorer	4.315	105
4 Andre tilgodehavender	105.600	105.600
<b>Tilgodehavender</b>	<b>109.915</b>	<b>105.705</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>986.284</b>	<b>950.500</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>1.096.199</b>	<b>1.056.205</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>46.147.922</b>	<b>46.119.595</b>

## PASSIVER

	2019 DKK	2018 DKK
Virksomhedskapital	508.200	508.200
Reserve for opskrivninger	32.529.671	32.493.942
Overført resultat	-1.042.717	-573.821
<b>5 EGENKAPITAL</b>	<b>31.995.154</b>	<b>32.428.321</b>
Hensættelse til udskudt skat	9.182.733	9.200.665
Andre hensatte forpligtelser	1.300.000	900.000
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>	<b>10.482.733</b>	<b>10.100.665</b>
Prioritetsgæld	3.287.000	3.287.000
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.287.000</b>	<b>3.287.000</b>
7 Modtagne forudbetalinger fra kunder	260.811	240.097
Leverandører af varer og tjenesteydelser	86.924	43.038
Anden gæld	35.300	20.474
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>383.035</b>	<b>303.609</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>3.670.035</b>	<b>3.590.609</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>46.147.922</b>	<b>46.119.595</b>
8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Ejerforhold		

## NOTER

	2019 DKK	2018 DKK
<b>1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>		
Bygninger, varmeanlæg og garage	45.806	40.310
Driftsmidler	11.666	11.664
	<u>57.472</u>	<u>51.974</u>
<b>Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>57.472</b>	<b>51.974</b>
<b>2 Andre finansielle omkostninger</b>		
Realkredit Danmark	33.541	31.437
Renter, Danske Bank	5.610	4.921
Gebyrer m.v.	2.725	2.729
Renter, ej skattemæssigt fradrag	0	46
	<u>41.876</u>	<u>39.133</u>
<b>Andre finansielle omkostninger i alt</b>	<b>41.876</b>	<b>39.133</b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris, primo	3.862.601	160.294
Kostpris 31. december 2019	3.862.601	160.294
Opskrivninger, primo	41.658.900	0
Årets opskrivninger	45.806	0
Opskrivninger 31. december 2019	41.704.706	0
Af-/nedskrivninger, primo	-521.501	-123.903
Årets af-/nedskrivninger	-45.806	-11.668
Af-/nedskrivninger 31. december 2019	-567.307	-135.571
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>45.000.000</b>	<b>24.723</b>

## NOTER

	2019 DKK	2018 DKK
<b>4 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 resul- tatdisponering	Ultimo
<b>5 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital	508.200	0	0	508.200
Reserve for opskrivninger	32.493.942	35.729	0	32.529.671
Overført resultat	-573.821	0	-468.896	-1.042.717
	<b>32.428.321</b>	<b>35.729</b>	<b>-468.896</b>	<b>31.995.154</b>

Aktiekapitalen er fordelt således:

aktier á nom	508.200
	<b>508.200</b>

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

	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Prioritetsgæld	3.287.000	2.616.323
	<b>3.287.000</b>	<b>2.616.323</b>



## NOTER

	2019 DKK	2018 DKK
<b>7 Modtagne forudbetalinger fra kunder</b>		
Lejernes varmeregnskab	101.844	99.530
Depositum husleje	143.718	126.528
Forudbetalt husleje	15.249	14.039
<b>Modtagne forudbetalinger fra kunder i alt</b>	<b>260.811</b>	<b>240.097</b>

**8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

I forbindelse med I/S Moltkesvejs Haves Varmelaug er selskabet berettiget til formue og gæld i forhold til ejerandel. Selskabet kan ikke tegne I/S alene hvorfor andel ikke er indregnet i selskabets balance.

**9 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 45.000.

**10 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

P. Plenborg, 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