

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

CVR-nr: 24 49 50 19

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 16/5 2022


Dirigent

TimeVision
Godkendt Revisionspartnerselskab
Park Allé 295, 2. sal
DK-2605 Brøndby

Telefon: +45 4355 0505
Mail: timevision@time.dk

CVR-nr.: 38 26 71 32
Bank: 8117 4434077
Web: www.timevision.dk

Brøndby - Frederiksberg
Member of IEC - www.iecnet.net

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021

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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 19. april 2022

Direktion



Carsten Pedersen

Bestyrelse



Lene Kaae



Helle Jørgensen



Torbjørn Martin Vårdid



Carsten Pedersen



Jette Kulmann Jakobsen

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 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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. 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.

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.

Brøndby, den 19. april 2022

TimeVision
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 38267132

Gert Hunosøe
Registreret revisor
mne17802

Selskabet	A/S Moltkesvejshave IV Moltkesvej 35, 2. th. 2000 Frederiksberg
	CVR-nr.: 24 49 50 19
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Lene Kaae Torbjørn Martin Vårlid Jette Kulmann Jakobsen Helle Jørgensen Carsten Pedersen
Direktion	Carsten Pedersen
Revisor	TimeVision Godkendt Revisionspartnerselskab Park Allé 295, 2. sal 2605 Brøndby

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 2021 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 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

	2021 DKK	2020 DKK
Nettoomsætning	1.140.556	1.131.942
Ejendomsomkostninger	-727.409	-688.330
Andre eksterne omkostninger	-70.192	-75.884
BRUTTORESULTAT	342.955	367.728
1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-50.329	-53.179
DRIFTSRESULTAT	292.626	314.549
2 Andre finansielle omkostninger	-80.348	-35.388
RESULTAT FØR SKAT	212.278	279.161
Skat af årets resultat	230.747	-83.746
ÅRETS RESULTAT	443.025	195.415
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	443.025	195.415
DISPONERET I ALT	443.025	195.415

AKTIVER

	2021 DKK	2020 DKK
3 Grunde og bygninger	50.300.000	45.000.000
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	12.823	17.349
Materielle anlægsaktiver	50.312.823	45.017.349
4 Deposita	27.000	27.000
Finansielle anlægsaktiver	27.000	27.000
ANLÆGSAKTIVER	50.339.823	45.044.349
Huslejebitorer	4.845	4.845
Andre tilgodehavender	105.600	105.600
Tilgodehavender	110.445	110.445
Likvide beholdninger	1.382.811	1.077.289
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.493.256	1.187.734
AKTIVER	51.833.079	46.232.083

PASSIVER

	2021 DKK	2020 DKK
Virksomhedskapital	508.200	508.200
Reserve for opskrivninger	36.735.129	32.565.400
Overført resultat	-404.277	-847.302
EGENKAPITAL	36.839.052	32.226.298
Hensættelse til udskudt skat	10.221.886	9.276.556
Andre hensatte forpligtelser	0	1.300.000
HENSATTE FORPLIGTELSE	10.221.886	10.576.556
Prioritetsgæld	4.203.700	2.928.624
5 Langfristede gældsforpligtelser	4.203.700	2.928.624
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	219.498	190.082
6 Modtagne forudbetalinger fra kunder	270.321	257.393
Leverandører af varer og tjenesteydelser	39.000	24.910
Anden gæld	39.622	28.220
Kortfristede gældsforpligtelser	568.441	500.605
GÆLDSFORPLIGTELSE	4.772.141	3.429.229
PASSIVER	51.833.079	46.232.083
7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Ejerforhold		

NOTER

	2021 DKK	2020 DKK
1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Bygninger, varmeanlæg og garage	45.806	45.806
Driftsmidler	4.523	7.373
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt	50.329	53.179
2 Andre finansielle omkostninger		
Realkredit Danmark	29.699	28.989
Renter, Danske Bank	9.829	3.676
Gebyrer m.v.	2.740	2.723
Låneomkostninger	38.080	0
Andre finansielle omkostninger i alt	80.348	35.388
3 Materielle anlægsaktiver		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris, primo	3.862.601	160.294
Afgang i årets løb	0	-43.626
Kostpris 31. december 2021	3.862.601	116.668
Opskrivninger, primo	41.750.512	0
Årets opskrivninger	5.345.806	0
Opskrivninger 31. december 2021	47.096.318	0
Af-/nedskrivninger, primo	-613.113	-142.944
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	43.626
Årets af-/nedskrivninger	-45.806	-4.527
Af-/nedskrivninger 31. december 2021	-658.919	-103.845
Materielle anlægsaktiver i alt	50.300.000	12.823

NOTER

	Deposita
4 Andre finansielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	27.000
Kostpris 31. december 2021	27.000
Andre finansielle anlægsaktiver i alt	27.000

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	4.423.198	219.498	3.547.497
	4.423.198	219.498	3.547.497

	2021 DKK	2020 DKK
6 Modtagne forudbetalinger fra kunder		
Lejernes varmeregnskab	106.572	102.432
Depositum husleje	148.174	143.718
Forudbetalt husleje	15.575	11.243
Modtagne forudbetalinger fra kunder i alt	270.321	257.393

7 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.

8 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 4.423. Ejendommen er på balancedagen indregnet og målt til TDKK 50.300.

2021	2020
DKK	DKK

9 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