

A/S Moltkesvejshave X

Moltkesvej 24-28, 2000 Frederiksberg

CVR-nr. 30 35 48 18

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. juni 2016.

Kjeld Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for A/S Moltkesvejshave X.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 17. marts 2016

Direktion

Advokat Kjeld Jørgensen

Bestyrelse

Morten Ersgaard

Stine Sachse Petersen

Susan Skovborg

Lone Zachø

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionærerne i A/S Moltkesvejshave X

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Moltkesvejshave X for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 17. marts 2016

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Carsten Ingemann Johansen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

A/S Moltkesvejshave X
Moltkesvej 24-28
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 30 35 48 18
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Morten Ersgaard
Stine Sachse Petersen
Susan Skovborg
Lone Zachø

Direktion

Advokat Kjeld Jørgensen

Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er drift af selskabets ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 732.923 mod 789.742 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 181.211 mod -1.233.388 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Der forventes et mindre overskud for 2016.

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 X er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, 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. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedr. modtaget støtte.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som det vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med ejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til afgifter og forsikring, vedligeholdelse og administrationsomkostninger

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen indregnes til dagsværdi på balancedagen. Der afskrives ikke på grunde og bygninger.

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

Vaskemaskiner + traktor	10 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

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 skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1 Nettoomsætning	732.923	789.742
2 Andre eksterne omkostninger	-481.686	-1.915.088
Bruttoresultat	251.237	-1.125.346
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-5.678	-5.683
Driftsresultat	245.559	-1.131.029
Andre finansielle indtægter	112	535
Låneomkostninger	0	-43.910
6 Andre finansielle omkostninger	-64.460	-58.984
Resultat før skat	181.211	-1.233.388
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	181.211	-1.233.388
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	181.211	0
Disponeret fra overført resultat	0	-1.233.388
Disponeret i alt	181.211	-1.233.388

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver		
7 Ejendommen matr.nr. 6qf af Frederiksberg, offentlig ejendomsvurdering	26.500.000	26.500.000
8 1/10 andel i ejerlejlighed nr. 19 i Moltkesvejshave 1, kontantværdi	97.000	97.000
9 Traktor	5.343	8.255
10 Vaskemaskine	0	2.766
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>26.602.343</u>	<u>26.608.021</u>
Andre tilgodehavender	27.000	27.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>27.000</u>	<u>27.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>26.629.343</u>	<u>26.635.021</u>
Omsætningsaktiver		
11 Andre tilgodehavender	84.000	84.000
Periodeafgrænsningsposter	1.338	1.318
Tilgodehavender i alt	<u>85.338</u>	<u>85.318</u>
Likvide beholdninger	1.674.777	295.082
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.760.115</u>	<u>380.400</u>
Aktiver i alt	<u>28.389.458</u>	<u>27.015.421</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital		
12 Selskabskapital	541.500	541.500
13 Reserve for dagsværdi på ejendommen	21.236.897	21.273.979
14 Overført resultat	-869.170	-1.050.381
Egenkapital i alt	<u>20.909.227</u>	<u>20.765.098</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	4.410.905	4.373.826
Hensatte forpligtelser i alt	<u>4.410.905</u>	<u>4.373.826</u>
Gældsforpligtelser		
15 Gæld til realkreditinstitutter	1.448.901	1.531.917
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.448.901</u>	<u>1.531.917</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	82.155	77.049
16 Anden gæld	1.538.270	267.531
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.620.425</u>	<u>344.580</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>3.069.326</u>	<u>1.876.497</u>
Passiver i alt	<u>28.389.458</u>	<u>27.015.421</u>
17 Aktiekurs		
18 Nøgleoplysninger		

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Nettoomsætning		
Huslejeindtægter m.m.	695.383	695.382
Kabel-TV	30.240	88.560
P-pladsleje	6.000	4.700
Salg af vaskemønter	<u>1.300</u>	<u>1.100</u>
	<u>732.923</u>	<u>789.742</u>
2. Andre eksterne omkostninger		
Afgifter og forsikring jf. note 3	369.504	520.235
Reparation og vedligeholdelse jf. note 4	47.039	1.333.438
Administrationsomkostninger jf. note 5	<u>65.143</u>	<u>61.415</u>
	<u>481.686</u>	<u>1.915.088</u>
3. Afgifter og forsikring		
El og vand	6.406	69.229
Ejendomsskat og renovation	165.073	156.133
Forsikring	17.902	22.714
Andel i fællesomk. I/S Moltkesvejs Haves Varmelaug	150.074	154.959
Kabel-TV	<u>30.049</u>	<u>117.200</u>
	<u>369.504</u>	<u>520.235</u>

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
4. Reparation og vedligeholdelse		
Maler	22.250	0
Vaskeri	190	0
Låse og nøgler	0	623
Tømrer og snedker	575	8.456
Vandrør og faldstammer	1.438	1.318.488
Blikkenslager	9.233	800
Tag og kviste	7.500	0
Elektriker	3.298	907
Gårdanlæg	326	1.500
Varmeanlæg	2.229	2.156
Diverse	0	508
	<u>47.039</u>	<u>1.333.438</u>
5. Administrationsomkostninger		
Bestyrelseshonorar	2.500	0
Bankgebyrer inkl. PBS	1.271	1.865
Revisions- og regnskabsmæssig assistance incl. underskudsindberetning SKAT	17.250	15.750
Advokat	0	2.500
Generalforsamling	1.195	2.000
Repræsentation	625	0
Administrationshonorar	39.575	39.300
Regulering varmeregnskab tidligere år	2.727	0
	<u>65.143</u>	<u>61.415</u>
Løn til varmemester m.fl. afholdes af I/S Moltkesvejs Haves Varmelaug		
6. Andre finansielle omkostninger		
Andre renteomkostninger	64.460	58.984
	<u>64.460</u>	<u>58.984</u>
7. Ejendommen matr.nr. 6qf af Frederiksberg, offentlig ejendomsvurdering		
Ejendommens kontantværdi er pr. 1. oktober 2014 kr. 26.500.000.		

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
8. 1/10 andel i ejerlejlighed nr. 19 i Moltkesvejshave 1, kontantværdi		
Lejligheden er tjenestebolig for varmelaugets varmemester.		
Lejlighedens ejendomsværdi pr. 1. oktober 2013 1/10 = kr. 97.000		
	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
9. Traktor		
Kostpris 1. januar 2015	29.125	29.125
Kostpris 31. december 2015	29.125	29.125
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	-20.870	-17.958
Årets af-/nedskrivninger	-2.912	-2.912
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	-23.782	-20.870
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	5.343	8.255
10. Vaskemaskine		
Kostpris 1. januar 2015	67.550	67.550
Kostpris 31. december 2015	67.550	67.550
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	-64.784	-62.013
Årets af-/nedskrivninger	-2.766	-2.771
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	-67.550	-64.784
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	0	2.766
11. Andre tilgodehavender		
Varme 2015/16 til I/S Moltkesvejs Haves Varmelaug	84.000	84.000
	84.000	84.000

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
12. Selskabskapital		
Selskabskapital 1. januar 2015	541.500	541.500
	<u>541.500</u>	<u>541.500</u>
Aktiekapitalen består af 36 aktier opdelt i 8 aktieklasser. Aktiernes antal og nominelle værdi:		
3 x 10.600	31.800	
9 x 12.000	108.000	
3 x 12.200	36.600	
3 x 13.400	40.200	
3 x 15.900	47.700	
9 x 18.000	162.000	
3 x 18.300	54.900	
3 x 20.100	<u>60.300</u>	
Selskabskapital i alt	<u>541.500</u>	
13. Reserve for dagsværdi på ejendommen		
Reserve for dagsværdi på ejendommen 1. januar 2015	21.273.976	21.012.452
Nedskrivning ejendom	0	-3.000
Regulering udskudt skat	<u>-37.079</u>	<u>264.527</u>
	<u>21.236.897</u>	<u>21.273.979</u>
14. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	-1.050.381	183.007
Årets overførte overskud eller underskud	<u>181.211</u>	<u>-1.233.388</u>
	<u>-869.170</u>	<u>-1.050.381</u>
15. Gæld til realkreditinstitutter		
Realkredit Danmark, kontantlån	86.228	133.181
Nykredit, kontantlån	<u>1.444.828</u>	<u>1.475.785</u>
	1.531.056	1.608.966
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-82.155</u>	<u>-77.049</u>
	<u>1.448.901</u>	<u>1.531.917</u>
Restgælden udgør efter 5 år kr. 1.274.170.		

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
16. Anden gæld		
Mellemregning salg af lejlighed	1.317.888	0
Mellemregning administrator	5.500	0
Forudbetaling lejere	0	12.327
Afsat revisor	16.250	15.750
A conto varme vedr. 2015/2016	77.495	72.956
Forudbetalt husleje	112.323	105.660
Fællesomkostninger	8.814	9.302
Diverse regninger	0	51.536
	<u>1.538.270</u>	<u>267.531</u>

17. Aktiekurs**Lovgivning**

I henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber samt Boligstyrelsens cirkulære af 21. januar 1982 opgøres aktiernes værdi således:

Offentlig ejendomsvurdering

Ved anvendelse af offentlig ejendomsvurdering på kr. 26.500.000 vil kursen være følgende:

Egenkapital pr. 31. december 2015	20.909.227
Hensættelse til udskudt skat	4.410.905
Hensættelse til kommende vedligeholdelse	0
Kursregulering	<u>-41.416</u>
	<u>25.278.716</u>

Aktiekurs 4668,28

Noter

18. Ref. Nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015.

Grundlæggende oplysninger om ejendomsaktieselskabet**Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger:**

		Antal	Areal kvm
B1	Aktielejligheder	18	1.435
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
		<u>18</u>	<u>1.435</u>
B5	Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0
B6	I alt	<u>18</u>	<u>1.435</u>

	Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud	Andet
C1	Fordelingstal benyttet opgørelse aktiekurs			x	
C2	Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligleje			x	
C3	Indskud				
D1	Stiftelsesår				1949
D2	Ejendommens opførelsesår				1950

Hæftelser

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

F1 Anvendt vurderingsprincip Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2014

		Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	26.500.000	18.467
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	485	485
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. aktiekvm / erhvervslejekvm		
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. aktiekvm / boligelejekvm		
		Forrige år	Sidste år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. aktie kvm	<u>58</u>	<u>-860</u>
			I år
			<u>126</u>
Beregnete nøgletal for selskabet:		Kr. pr. kvm aktie	Kr. pr. kvm total
K1	Foreslået aktieværdi	17.616	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	912	
K3	Teknisk aktieværdi	18.528	
		Forrige år	Sidste år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	73	929
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm	<u>0</u>	<u>0</u>
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>73</u>	<u>929</u>
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i (gæld defineres som samlet gældsforpligtelse)		88%
		Forrige år	Sidste år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. aktie kvm	<u>29</u>	<u>47</u>
			I år
			<u>54</u>