

**Grant Thornton**  
Godkendt  
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45  
2100 København Ø  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# **A/S Moltkesvejshave X**

**Moltkesvej 24-28, 2000 Frederiksberg**

**CVR-nr. 30 35 48 18**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. maj 2024.

---

Peter Wossler  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og andelsboligloven § 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 15. maj 2024

### Direktion

Advokat Kjeld Jørgensen

### Bestyrelse

Ulrikke Sachse Petersen

Suzan Backen Skovborg

Rita Alice Dahmcke

Anne-Kathrine Andersen

Morten S. Jørgensen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til aktionærerne i A/S Moltkesvejshave X**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Moltkesvejshave X 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 15. maj 2024

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

**Carsten Ingemann Johansen**

statsautoriseret revisor  
mne32071

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	A/S Moltkesvejshave X Moltkesvej 24-28 2000 Frederiksberg
	CVR-nr.: 30 35 48 18
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Ulrikke Sachse Petersen Suzan Backen Skovborg Rita Alice Dahmcke Anne-Kathrine Andersen Morten S. Jørgensen
<b>Direktion</b>	Advokat Kjeld Jørgensen
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er drift af selskabets ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets nettoomsætning udgør 1.136.915 mod 1.100.073 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -3.290.518 mod 1.301.936 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 X 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, forsikringer, 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

---

Investeringsjendomme 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”.

Investeringsjendomme 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	1.136.915	1.100.073
2 Andre eksterne omkostninger	-5.896.230	-2.405.358
Værdiregulering af investeringsejendomme	800.000	3.400.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>-3.959.315</b>	<b>2.094.715</b>
6 Øvrige finansielle omkostninger	-262.118	-429.946
<b>Resultat før skat</b>	<b>-4.221.433</b>	<b>1.664.769</b>
7 Skat af årets resultat	930.915	-362.833
<b>Årets resultat</b>	<b>-3.290.518</b>	<b>1.301.936</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	1.301.936
Disponeret fra overført resultat	-3.290.518	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-3.290.518</b>	<b>1.301.936</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
Note	2023	2022
<b>Anlægsaktiver</b>		
8 1/10 andel i ejerlejlighed nr. 19 i Moltkesvejshave I, kontantværdi	96.000	96.000
9 Investeringsejendomme	43.000.000	42.200.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>43.096.000</u>	<u>42.296.000</u>
10 Deposita	27.000	27.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>27.000</u>	<u>27.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>43.123.000</u></b>	<b><u>42.323.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
11 Andre tilgodehavender	105.191	87.550
Periodeafgrænsningsposter	10.721	22.040
Tilgodehavender i alt	<u>115.912</u>	<u>109.590</u>
Likvide beholdninger	<u>3.079.348</u>	<u>8.808.305</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>3.195.260</u></b>	<b><u>8.917.895</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>46.318.260</u></b>	<b><u>51.240.895</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
12	Virksomhedskapital	541.500	541.500
13	Overført resultat	28.047.506	31.338.024
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>28.589.006</u></b>	<b><u>31.879.524</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	6.538.513	7.469.428
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>6.538.513</u></b>	<b><u>7.469.428</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
14	Gæld til realkreditinstitutter	10.778.384	10.918.334
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>10.778.384</u>	<u>10.918.334</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	149.358	146.679
15	Anden gæld	262.999	826.930
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>412.357</u>	<u>973.609</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>11.190.741</u></b>	<b><u>11.891.943</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>46.318.260</u></b>	<b><u>51.240.895</u></b>
16	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
17	<b>Oplysninger om dagsværdi</b>		
18	<b>Aktiekurs</b>		
19	<b>Nøgleoplysninger</b>		

## Noter

---

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>1. Nettoomsætning</b>		
Huslejeindtægter m.m.	1.086.705	1.052.410
Kabel-TV	37.710	32.400
P-pladsleje	6.000	6.000
Salg af vaskemønter	6.500	6.300
Indtægtsført varme mv. fra tidligere år	0	2.063
Arbejdsdag	0	900
	<u><b>1.136.915</b></u>	<u><b>1.100.073</b></u>
<b>2. Andre eksterne omkostninger</b>		
Afgifter og forsikring, jf. note 3	439.859	424.303
Reparation og vedligeholdelse, jf. note 4	5.335.268	1.877.882
Administrationsomkostninger, jf. note 5	121.103	103.173
	<u><b>5.896.230</b></u>	<u><b>2.405.358</b></u>
<b>3. Afgifter og forsikring</b>		
El og vand	25.103	21.945
Ejendomsskat og renovation	187.463	184.688
Forsikring	28.415	25.355
Andel i fællesomk. I/S Moltkesvejs Haves Varmelaug	148.799	145.581
Kabel-TV	50.079	46.734
	<u><b>439.859</b></u>	<u><b>424.303</b></u>

**Noter**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>4. Reparation og vedligeholdelse</b>		
Låseservice	0	11.678
Vaskeri	3.978	0
Diverse vedligeholdelse	1.265	54
Miljøundersøgelse	0	16.850
Kloakarbejder	11.760	6.000
Blikkenslager	15.301	7.715
Elektriker	0	3.809
Gårdanlæg	1.252	161
Varmeanlæg	2.971	2.635
Tagprojekt mv.	5.298.741	1.828.980
	<u><b>5.335.268</b></u>	<u><b>1.877.882</b></u>
<b>5. Administrationsomkostninger</b>		
Bestyrelseshonorar	19.750	17.500
Bankgebyrer inkl. PBS	4.421	2.999
Revision- og regnskabsmæssig assistance	21.625	20.625
Generalforsamling mv.	3.293	3.542
Repræsentation	4.500	0
Administrationshonorar	46.514	45.757
Honorar valuarvurdering	21.000	12.750
	<u><b>121.103</b></u>	<u><b>103.173</b></u>
<b>6. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	262.118	429.946
	<u><b>262.118</b></u>	<u><b>429.946</b></u>
<b>7. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	-930.915	362.833
	<u><b>-930.915</b></u>	<u><b>362.833</b></u>



## Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>8. 1/10 andel i ejerlejlighed nr. 19 i Moltkesvejshave I, kontantværdi</b>		
Kostpris 1. januar 2023	96.000	96.000
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>96.000</b>	<b>96.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>96.000</b>	<b>96.000</b>
<b>9. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2023	26.500.000	26.500.000
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>26.500.000</b>	<b>26.500.000</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	15.700.000	12.300.000
Årets opskrivninger	800.000	3.400.000
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2023</b>	<b>16.500.000</b>	<b>15.700.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>43.000.000</b>	<b>42.200.000</b>

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2023 i henhold til vurdering af 1. februar 2024 af valuar Savills. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2022 udgør kr. 26.500.000.

Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 43.000.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,60% inkl. inflation.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2023</u>
Budgetperiode (år)	10 år
OMK-leje pr. m <sup>2</sup>	950 kr./m <sup>2</sup>
Lejeindtægt efter modernisering	1.825 kr./m <sup>2</sup>
Moderniseringsomkostninger	7.500 kr./m <sup>2</sup>

**Noter**

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>10. Deposita</b>		
Kostpris 1. januar 2023	27.000	27.000
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>27.000</b>	<b>27.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>27.000</b>	<b>27.000</b>
<b>11. Andre tilgodehavender</b>		
Restancer	21.191	3.550
Varme 2023/24 til I/S Moltkesvejs Haves Varmelaug	84.000	84.000
	<b>105.191</b>	<b>87.550</b>
<b>12. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2023	541.500	541.500
	<b>541.500</b>	<b>541.500</b>
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	60.300	
Selskabskapital i alt	<b>541.500</b>	
<b>13. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2023	31.338.024	30.036.088
Årets overførte overskud eller underskud	-3.290.518	1.301.936
	<b>28.047.506</b>	<b>31.338.024</b>

**Noter**

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>14. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	10.927.742	11.065.013
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-149.358</u>	<u>-146.679</u>
	<b><u>10.778.384</u></b>	<b><u>10.918.334</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>10.418.945</u>	<u>10.579.520</u>
<b>15. Anden gæld</b>		
Kreditorer	26.184	593.220
Mellemregning administrator	157	0
Afsat revisor	21.250	20.625
A conto varme vedr. 2023/2024	79.580	78.047
Forudbetalt husleje	114.376	114.376
Fællesomkostninger	21.452	8.846
Varmeafslutning	<u>0</u>	<u>11.816</u>
	<b><u>262.999</u></b>	<b><u>826.930</u></b>
<b>16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.928 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 43.000 t.kr.		
Udover prioritetsgælden er der tinglyst ejerpantebrev på t.kr. 75.119 til sikkerhed for kassekreditten med en trækingsret på t.kr. 75. Indestående pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 579.		
<b>17. Oplysninger om dagsværdi</b>		<b><u>Investerings-</u></b>
		<b><u>ejendomme</u></b>
Dagsværdi 31. december 2023		<u>43.000.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>800.000</u>

## Noter

---

### 18. Aktiekurs

#### Lovgivning

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

#### Valuarvurdering

Ved anvendelse af valuarvurdering vil kursen være følgende:

Egenkapital pr. 31. december 2023	28.589.006
Hensættelse til udskudt skat	6.538.513
Hensættelser til kursgevinst	-1.887.286
Hensættelse til kommende vedligeholdelse	-1.500.000
Kursregulering	<u>1.887.286</u>
	<u>33.627.519</u>

**Aktiekurs 6.210,07**

## 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>
<b>B1</b> Aktieejligheder	1.435	1.435	18	1.435
<b>B2</b> Erhvervsandele	0	0	0	0
<b>B3</b> Boliglejemål	0	0	0	0
<b>B4</b> Erhvervslejemål	0	0	0	0
	<u>1.435</u>	<u>1.435</u>	<u>18</u>	<u>1.435</u>
<b>B5</b> Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0	0	0
<b>B6</b> I alt	<u>1.435</u>	<u>1.435</u>	<u>18</u>	<u>1.435</u>
	<u>BBR</u>	<u>Opmålt areal</u>	<u>Indskud</u>	<u>Andet</u>
<b>C1</b> Fordelingstal benyttet opgørelse aktiekurs			x	
<b>C2</b> Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligleje			x	
<b>C3</b> Indskud				
<b>D1</b> Stiftelsesår				1949
<b>D2</b> Ejendommens opførelsesår				1950
<b>E1</b> Hæfter ejerne for mere, end det der er betalt for aktien				Nej
<b>E2</b>				
<b>F1</b> Anvendt vurderingsprincip		Valuarvurdering pr. 31. december 2023		
<b>F1a</b> Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020		Nej		
			<b>Kr.</b>	<b>Gns. kr. pr. kvm</b>
<b>F2</b> Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip			43.000.000	29.965
<b>F3</b> Generalforsamlingsbestemte reserver			3.387.286	2.360
<b>F4</b> Reserver i procent af ejendomsværdi			7,88%	
<b>G1</b> Selskabet har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.				
<b>G2</b> Selskabets ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.				
<b>G3</b> Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på selskabets ejendom.				

## Noter

## 19. Ref. Nøgleoplysninger

<b>Ejendomsaktieselskabet driftsoplysninger og nøgletal</b>		<b>Gns. kr. / pr. aktie kvm</b>		<b>kr. / kvm</b>
<b>H1</b>	Boligleje i gennemsnit pr. aktiekvm / aktiekvm		724	724
<b>H2</b>	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. aktiekvm / erhvervslejekvm			
<b>H3</b>	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. aktiekvm / boligelejekvm			
		<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>	<b>I år</b>
<b>J</b>	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. aktie kvm	<u>2.135</u>	<u>907</u>	<u>-2.293</u>
<b>Beregnete nøgletal for selskabet:</b>		<b>Kr. pr. kvm aktie</b>		<b>Kr. pr. kvm total</b>
<b>K1</b>	Foreslået aktieværdi		23.434	
<b>K2</b>	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver		5.572	
<b>K3</b>	Teknisk aktieværdi		29.006	
		<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>	<b>I år</b>
<b>M1</b>	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	30	1.309	3.718
<b>M2</b>	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>M3</b>	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>30</u>	<u>1.309</u>	<u>3.718</u>
<b>P</b>	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % (gæld defineres som samlet gældsforpligtelse)		74%	
		<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>	<b>I år</b>
<b>R</b>	Årets afdrag, gns. kr. pr. aktie kvm	<u>31</u>	<u>93</u>	<u>102</u>