

A/S Moltkesvejshave X

Moltkesvej 24-28, 2000 Frederiksberg

CVR-nr. 30 35 48 18

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. april 2022.

Kjeld Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 4. april 2022

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 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 revisorerets 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 § 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 4. april 2022

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Carsten Ingemann Johansen

statsautoriseret revisor
mne32071

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

Ulrikke Sachse Petersen
Suzan Backen Skovborg
Rita Alice Dahmcke
Anne-Kathrine Andersen
Morten S. Jørgensen

Direktion

Advokat Kjeld Jørgensen

Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmegade 45
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er drift af selskabets ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 847.826 mod 846.975 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 3.064.074 mod 6.718.251 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Der forventes et mindre overskud for 2022.

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. andelsboliglovens § 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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”.

Investeringsejendomme 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 ejendomme”.

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 gældsmetode 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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>2021</u>	<u>2020</u>
1 Nettoomsætning	847.826	846.975
2 Andre eksterne omkostninger	-578.814	-796.732
Værdiregulering af investeringsejendomme	3.700.000	8.600.000
Driftsresultat	3.969.012	8.650.243
6 Øvrige finansielle omkostninger	-45.307	-41.708
Resultat før skat	3.923.705	8.608.535
7 Skat af årets resultat	-859.631	-1.890.284
Årets resultat	3.064.074	6.718.251
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	3.064.074	6.718.251
Disponeret i alt	3.064.074	6.718.251

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2021	2020
Anlægsaktiver		
8 1/10 andel i ejerlejlighed nr. 19 i Moltkesvejshave I, kontantværdi	96.000	96.000
9 Investeringsejendomme	38.800.000	35.100.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>38.896.000</u>	<u>35.196.000</u>
10 Deposita	27.000	27.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>27.000</u>	<u>27.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>38.923.000</u>	<u>35.223.000</u>
Omsætningsaktiver		
11 Andre tilgodehavender	97.964	110.401
Periodeafgrænsningsposter	0	7.371
Tilgodehavender i alt	<u>97.964</u>	<u>117.772</u>
Likvide beholdninger	544.353	304.700
Omsætningsaktiver i alt	<u>642.317</u>	<u>422.472</u>
Aktiver i alt	<u>39.565.317</u>	<u>35.645.472</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Note			
Egenkapital			
12	Virksomhedskapital	541.500	541.500
13	Overført resultat	30.036.088	26.972.014
	Egenkapital i alt	<u>30.577.588</u>	<u>27.513.514</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	7.106.595	6.246.964
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>7.106.595</u>	<u>6.246.964</u>
Gældsforpligtelser			
14	Gæld til realkreditinstitutter	1.552.694	1.598.197
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.552.694</u>	<u>1.598.197</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	45.502	44.553
15	Anden gæld	282.938	242.244
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>328.440</u>	<u>286.797</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.881.134</u>	<u>1.884.994</u>
	Passiver i alt	<u>39.565.317</u>	<u>35.645.472</u>
16	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
17	Aktiekurs		
18	Nøgleoplysninger		

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
1. Nettoomsætning		
Huslejeindtægter m.m.	804.826	804.825
Kabel-TV	32.400	32.400
P-pladsleje	6.000	6.000
Salg af vaskemønter	3.600	3.750
Arbejdsdag	1.000	0
	<u>847.826</u>	<u>846.975</u>
2. Andre eksterne omkostninger		
Afgifter og forsikring, jf. note 3	424.227	452.776
Reparation og vedligeholdelse, jf. note 4	43.142	247.124
Administrationsomkostninger, jf. note 5	111.445	96.832
	<u>578.814</u>	<u>796.732</u>
3. Afgifter og forsikring		
El og vand	24.271	24.774
Ejendomsskat og renovation	182.497	179.186
Forsikring	23.065	22.745
Andel i fællesomk. I/S Moltkesvejs Haves Varmelaug	153.928	187.680
Kabel-TV	40.466	38.391
	<u>424.227</u>	<u>452.776</u>
4. Reparation og vedligeholdelse		
Låseservice	0	4.205
Maler	11.828	0
Vaskeri	2.353	18.863
Diverse vedligeholdelse	8.506	504
Kloakarbejder	0	163.250
Blikkenslager	5.763	4.229
Murer	5.981	0
Elektriker	681	5.058
Gårdanlæg	2.943	574
Varmeanlæg	2.993	2.598
Teknisk rådgivning og vedligeholdelsesplan	2.094	47.843
	<u>43.142</u>	<u>247.124</u>

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
5. Administrationsomkostninger		
Bestyrelseshonorar	17.499	0
Bankgebyrer inkl. PBS	1.713	1.630
Revision- og regnskabsmæssig assistance	19.375	18.750
Advokat	0	4.500
Generalforsamling	4.004	2.272
Repræsentation	1.084	1.995
Administrationshonorar	42.770	42.685
Honorar valuarvurdering	25.000	25.000
	<u>111.445</u>	<u>96.832</u>
6. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	45.307	41.708
	<u>45.307</u>	<u>41.708</u>
7. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	859.631	1.890.284
	<u>859.631</u>	<u>1.890.284</u>
8. 1/10 andel i ejerlejlighed nr. 19 i Moltkesvejshave I, kontantværdi		
Kostpris 1. januar 2021	96.000	96.000
Kostpris 31. december 2021	<u>96.000</u>	<u>96.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>96.000</u>	<u>96.000</u>

Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
9. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2021	26.500.000	26.500.000
Kostpris 31. december 2021	26.500.000	26.500.000
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	8.600.000	0
Årets opskrivninger	3.700.000	8.600.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2021	12.300.000	8.600.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	38.800.000	35.100.000

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter incl. inflation lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	5,35
Højeste afkastprocent	5,35
Laveste afkastprocent	5,35

10. Deposita

Kostpris 1. januar 2021	27.000	27.000
Kostpris 31. december 2021	27.000	27.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	27.000	27.000

11. Andre tilgodehavender

Restancer	13.964	26.401
Varme 2021/22 til I/S Moltkesvejs Haves Varmelaug	84.000	84.000
	97.964	110.401

Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
12. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2021	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. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2021	26.972.014	20.253.763
Årets overførte overskud eller underskud	<u>3.064.074</u>	<u>6.718.251</u>
	<u>30.036.088</u>	<u>26.972.014</u>
14. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.598.196	1.642.750
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-45.502</u>	<u>-44.553</u>
	<u>1.552.694</u>	<u>1.598.197</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.360.786</u>	<u>1.410.289</u>
15. Anden gæld		
Diverse regninger	37.630	2.893
Mellemregning salg af lejlighed	2.063	0
Forudbetaling lejere	0	13.200
Afsat revisor	19.375	18.750
A conto varme vedr. 2021/2022	<u>83.580</u>	<u>79.580</u>
Overføres til næste side	142.648	114.423

Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
15. Anden gæld (fortsat)		
Overført fra foregående side	142.648	114.423
Forudbetalt husleje	114.376	113.893
Fællesomkostninger	15.427	13.928
Varmeafslutning	<u>10.487</u>	<u>0</u>
	<u>282.938</u>	<u>242.244</u>

16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.598 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 38.996 t.kr.

Udover prioritetsgælden er der tinglyst ejerpantebrev på kr. 75.119 til sikkerhed for kassekreditten.

Noter

17. Aktiekurs

Eventualaktiver

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 2021	30.577.588
Regulering fastfrosset valuarvurdering	-3.700.000
Hensættelse til udskudt skat	7.106.595
Hensættelse til kommende vedligeholdelse	-6.000.000
Kursregulering	<u>-21.747</u>
	<u>27.962.436</u>

Aktiekurs 5.163,88

Selskabet har indhentet en valuarvurdering den 18. juni 2020, hvoraf fremgår, at ejendommens værdi pr. 18. juni 2020 var kr. 35.100.000. Valuarvurderingen er indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3.

Ejendommens værdi kan på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 efter stk. 2, litra b eller c, fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil ejendomsselskabet den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af aktieværdier.

Noter

18. 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

	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2021
	<u>BBR areal m²</u>	<u>BBR areal m²</u>	<u>Antal</u>	<u>BBR areal m²</u>
B1 Aktieejligheder	1.435	1.435	18	1.435
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
	<u>1.435</u>	<u>1.435</u>	<u>18</u>	<u>1.435</u>
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0	0	0
B6 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>
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		Valuarvurdering pr. 18. juni 2020		
F1a Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020		Ja		
			Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip			35.100.000	24.460
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver			6.000.000	4.181
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi			17,09%	
	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		561	561
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. aktiekvm / erhvervslejekvm			
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. aktiekvm / boligelejekvm			
		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. aktie kvm	<u>6</u>	<u>4.682</u>	<u>2.135</u>
Beregnete nøgletal for selskabet:		Kr. pr. kvm aktie		Kr. pr. kvm total
K1	Foreslået aktieværdi		19.486	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver		863	
K3	Teknisk aktieværdi		20.349	
		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	208	172	30
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>208</u>	<u>172</u>	<u>30</u>
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % (<i>gæld defineres som samlet gældsforpligtelse</i>)		95%	
		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. aktie kvm	<u>30</u>	<u>30</u>	<u>31</u>