

A/S Moltkesvejshave IX

Moltkesvej 30-32-34, 2000 Frederiksberg

CVR-nr. 22 81 38 11

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. maj 2025.

Daniel Boalth Petersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for A/S Moltkesvejshave IX.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og andelsboliglovens § 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 27. maj 2025

Direktion

Peter Wossler

Bestyrelse

Pelle Folmer Nielsen

Jacob Schmidt

Lill Berit Skogli

Simon Blixenkroner

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionærerne i A/S Moltkesvejshave IX

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Moltkesvejshave IX for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 27. maj 2025

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Carsten Ingemann Johansen

statsautoriseret revisor
mne32071

Selskabsoplysninger

Selskabet	A/S Moltkesvejshave IX Moltkesvej 30-32-34 2000 Frederiksberg
	CVR-nr.: 22 81 38 11
	Hjemsted: Frederiksberg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Pelle Folmer Nielsen Jacob Schmidt Lill Berit Skogli Simon Blixenkroner
Direktion	Peter Wessler
Revision	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Lautrupsgade 11 2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er drift af selskabets ejendom som boligfællesskab for aktionærerne.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 1.223.676 mod 1.044.368 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -24.075 mod -3.979.834 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Der forventes et mindre overskud for 2025.

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 IX 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til afgifter og forsikring, 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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”.

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 investeringsejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

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 nettorealisationseværdi.

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>2024</u>	<u>2023</u>
1 Nettoomsætning	1.223.676	1.044.368
2 Andre driftsindtægter	310.294	0
3 Andre eksterne omkostninger	-1.196.067	-5.944.636
Værdiregulering af investeringsejendomme	200.000	345.426
Bruttoresultat	537.903	-4.554.842
Driftsresultat	537.903	-4.554.842
7 Øvrige finansielle omkostninger	-545.201	-548.190
Resultat før skat	-7.298	-5.103.032
8 Skat af årets resultat	-16.777	1.123.198
Årets resultat	-24.075	-3.979.834
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-24.075	-3.979.834
Disponeret i alt	-24.075	-3.979.834

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Anlægsaktiver		
9 1/10 andel i ejerlejlighed nr. 19 i Moltkesvejshave I, kontantværdi	0	96.000
10 Investeringsejendomme	43.500.000	43.300.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>43.500.000</u>	<u>43.396.000</u>
11 Deposita	27.000	27.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>27.000</u>	<u>27.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>43.527.000</u>	<u>43.423.000</u>
Omsætningsaktiver		
12 Andre tilgodehavender	143.119	104.563
Periodeafgrænsningsposter	32.349	17.437
Tilgodehavender i alt	<u>175.468</u>	<u>122.000</u>
Likvide beholdninger	847.512	2.783.265
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.022.980</u>	<u>2.905.265</u>
Aktiver i alt	<u>44.549.980</u>	<u>46.328.265</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Egenkapital		
13 Virksomhedskapital	554.000	554.000
14 Overført resultat	26.659.562	26.683.637
Egenkapital i alt	27.213.562	27.237.637
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	6.181.827	6.165.050
Hensatte forpligtelser i alt	6.181.827	6.165.050
Gældsforpligtelser		
15 Gæld til realkreditinstitutter	10.753.529	10.844.655
Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.753.529	10.844.655
Kortfristet del af langfristet gæld	110.382	109.012
Gæld til pengeinstitutter	0	27.468
16 Anden gæld	290.680	1.944.443
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	401.062	2.080.923
Gældsforpligtelser i alt	11.154.591	12.925.578
Passiver i alt	44.549.980	46.328.265
17 Oplysninger om dagsværdi		
18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
19 Aktiekurs		
20 Nøgleoplysninger		

Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
1. Nettoomsætning		
Huslejeindtægter m.m.	1.191.016	1.016.018
Kabel-TV	28.560	24.750
P-pladsleje	4.100	3.600
	<u>1.223.676</u>	<u>1.044.368</u>
2. Andre driftsindtægter		
Provenue salg af viceværtbolig	406.294	0
Andel af viceværtbolig	-96.000	0
	<u>310.294</u>	<u>0</u>
3. Andre eksterne omkostninger		
Afgifter og forsikring, jf. note 4	434.085	457.195
Reparation og vedligeholdelse, jf. note 5	658.333	5.341.203
Administrationsomkostninger, jf. note 6	103.649	146.238
	<u>1.196.067</u>	<u>5.944.636</u>
4. Afgifter og forsikring		
El og vand	49.221	44.920
Ejendomsskat og renovation	164.802	198.201
Forsikring	34.578	32.862
Andel i fællesomk. I/S Moltkesvejs Haves Varmelaug	151.092	148.799
Kabel-TV	34.392	32.413
	<u>434.085</u>	<u>457.195</u>

Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
5. Reparation og vedligeholdelse		
Vaskeri	42.425	335
Varmeanlæg	3.558	2.957
Snedker	466.364	0
Maler	89.606	0
Blikkenslager	13.077	9.580
Murer	1.540	0
Elektriker	0	1.059
Gårdanlæg	737	16.969
Rådgiverhonorar	41.026	0
Tagprojekt mv.	0	5.310.303
	<u>658.333</u>	<u>5.341.203</u>
6. Administrationsomkostninger		
Kontor- og bestyrelsesomkostninger	6.078	4.113
Revisions- og regnskabsmæssig assistance	21.875	21.250
Revisorhonorar, rest sidste år	0	4.750
Advokathonorar	0	10.000
Generalforsamling og møder mv.	8.012	6.496
Havedage	0	6.590
Repræsentation	937	0
Administrationshonorar	46.747	46.514
Honorar valuarvurdering	20.000	46.525
	<u>103.649</u>	<u>146.238</u>
7. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	545.201	548.190
	<u>545.201</u>	<u>548.190</u>
8. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	16.777	-1.123.198
	<u>16.777</u>	<u>-1.123.198</u>

Noter

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
9. 1/10 andel i ejerlejlighed nr. 19 i Moltkesvejshave I, kontantværdi		
Kostpris 1. januar 2024	96.000	96.000
Afgang i årets løb	<u>-96.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2024	<u>0</u>	<u>96.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>0</u>	<u>96.000</u>
10. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2024	5.560.408	4.905.834
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>654.574</u>
Kostpris 31. december 2024	<u>5.560.408</u>	<u>5.560.408</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	37.739.592	37.394.166
Årets opskrivninger	<u>200.000</u>	<u>345.426</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2024	<u>37.939.592</u>	<u>37.739.592</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>43.500.000</u>	<u>43.300.000</u>

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2024 i henhold til vurdering af 7. marts 2025 af valuar Savills. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 27.000.000.

Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 43.500.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,60% inkl. inflation

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2024</u>
Budgetperiode (år)	10 år
OMK-leje pr. m ²	1.076 kr./m ²
Lejeindtægt efter modernisering	1.850 kr./m ²
Moderniseringsomkostninger	8.000 kr./m ²

Noter

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
11. Deposita		
Kostpris 1. januar 2024	<u>27.000</u>	<u>27.000</u>
Kostpris 31. december 2024	<u>27.000</u>	<u>27.000</u>
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	 <u>27.000</u>	 <u>27.000</u>
 12. Andre tilgodehavender		
For meget betalt håndværker	14.204	0
Varme 2024/2025 til I/S Moltkesvejs Haves Varmelaug	84.000	84.000
Energimærke	33.813	20.563
Mellemregning anden ejendom	<u>11.102</u>	<u>0</u>
	<u>143.119</u>	<u>104.563</u>
 13. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2024	<u>554.000</u>	<u>554.000</u>
	<u>554.000</u>	<u>554.000</u>
 Aktiernes antal og nominelle værdi:		
2 x 26.500	53.000	
8 x 30.000	240.000	
3 x 30.500	91.500	
3 x 33.500	100.500	
1 x 34.000	34.000	
1 x 35.000	<u>35.000</u>	
Selskabskapital i alt	<u>554.000</u>	
 14. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2024	26.683.637	30.663.471
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-24.075</u>	<u>-3.979.834</u>
	<u>26.659.562</u>	<u>26.683.637</u>

Noter

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
15. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	10.863.911	10.953.667
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-110.382</u>	<u>-109.012</u>
	<u>10.753.529</u>	<u>10.844.655</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>10.832.342</u>	<u>10.948.381</u>
16. Anden gæld		
Mellemregning salg	9.000	1.652.017
Faldstamme beboere	10.718	10.718
Afsat revisor	21.875	21.250
Deposita	128.978	125.993
A conto varme vedr. 2024/2025	75.050	75.050
Fællesomkostninger	21.361	28.168
Diverse regninger	<u>23.698</u>	<u>31.247</u>
	<u>290.680</u>	<u>1.944.443</u>
17. Oplysninger om dagsværdi		<u>Investerings-</u>
		<u>ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2024		<u>43.500.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>200.000</u>
18. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.864 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 43.500 t.kr.		

Noter

19. Aktiekurs

Lovgivning

I henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber samt Boligstyrelsens cirkulære opgøres aktiernes pris således:

Egenkapital pr. 31. december 2024	27.213.562
Hensættelse til udskudt skat	6.181.827
Hensættelser til vedligeholdelse og kursudsving	-431.122
Kursregulering	<u>-141.440</u>
	<u>32.822.827</u>

Aktiekurs 5.924,70

Noter

20. 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

	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2024
	<u>BBR areal m2</u>	<u>BBR areal m2</u>	<u>Antal</u>	<u>BBR areal m2</u>
B1 Aktielejligheder	1.472	1.472	18	1.472
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
	<u>1.472</u>	<u>1.472</u>	<u>18</u>	<u>1.472</u>
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0	0	0
B6 I alt	<u>1.472</u>	<u>1.472</u>	<u>18</u>	<u>1.472</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 Hæfter ejerne for kassekredit i Danske Bank.	Nej

F1 Anvendt vurderingsprincip Valuarvurdering pr. 31. december 2024

F1a Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020 Nej

	Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	43.500.000	29.552
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	431.122	293
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	0,99%	

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**20. Ref. Nøgleoplysninger**

Ejendomsaktieselskabet driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. aktie kvm		kr. / kvm
H1	Boligleje i gennemsnit pr. aktiekvm / aktiekvm		809	809
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>2.672</u>	<u>-2.704</u>	<u>-16</u>
	Beregnete nøgletal for selskabet:		Kr. pr. kvm aktie	Kr. pr. kvm total
K1	Foreslået aktieværdi		22.298	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver		6.883	
K3	Teknisk aktieværdi		29.181	
		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	791	3.629	447
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>791</u>	<u>3.629</u>	<u>447</u>
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % (gæld defineres som samlet gældsforpligtelse)		74%	
		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. aktie kvm	<u>72</u>	<u>73</u>	<u>74</u>