

A/S Moltkesvejshave VI

Moltkesvej 48-52, 2000 Frederiksberg

CVR-nr. 12 27 99 14

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. maj 2023.

Anders Hagen Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for A/S Moltkesvejshave VI.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 17. maj 2023

Direktion

Benjamin Keimig Hvorslev

Bestyrelse

Anders Hagen Hansen

Benjamin Keimig Hvorslev

Andreas Escherich Holkjær

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionærerne i A/S Moltkesvejshave VI

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Moltkesvejshave VI for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og andelsboligloven § 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og andelsboligloven § 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven og andelsboligloven § 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 17. maj 2023

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Carsten Ingemann Johansen

statsautoriseret revisor
mne32071

Selskabsoplysninger

Selskabet

A/S Moltkesvejshave VI

Moltkesvej 48-52

2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 12 27 99 14

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Anders Hagen Hansen

Benjamin Keimig Hvorslev

Andreas Escherich Holkjær

Direktion

Benjamin Keimig Hvorslev

Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45

2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten er drift af selskabets ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 1.158 t.kr. mod 1.145 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 216 t.kr. mod 2.129 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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 VI 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, de krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om aktiernes værdi jf. lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber, § 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 administration og forsikringer m.v.

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, finansielle 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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaf-
felsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en
forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, ind-
regnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset leve-
tid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i
investeringsjendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskriv-
ninger 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 aconto-
skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regn-
skabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte an-
vendelse 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>2022</u>	<u>2021</u>
1 Nettoomsætning	1.158.109	1.145.145
2 Andre eksterne omkostninger	-776.372	-629.458
3 Værdiregulering af investeringsejendomme	0	2.325.000
Driftsresultat	381.737	2.840.687
7 Øvrige finansielle omkostninger	-115.479	-116.346
Resultat før skat	266.258	2.724.341
8 Skat af årets resultat	-50.267	-595.677
Årets resultat	215.991	2.128.664
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	215.991	2.128.664
Disponeret i alt	215.991	2.128.664

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver			
9	1/10 andel i ejerlejlighed nr. 18 i Moltkesvejshave I, kontantværdi	96.000	96.000
10	Investeringsjendomme	36.325.000	36.325.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>36.421.000</u>	<u>36.421.000</u>
11	Depositum indbetalt til I/S Moltkesvejs Haves Varmelaug	27.000	27.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>27.000</u>	<u>27.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>36.448.000</u>	<u>36.448.000</u>
Omsætningsaktiver			
12	Andre tilgodehavender	89.313	87.160
	Periodeafgrænsningsposter	6.488	8.514
	Tilgodehavender i alt	<u>95.801</u>	<u>95.674</u>
	Likvide beholdninger	<u>3.187.977</u>	<u>1.363.283</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.283.778</u>	<u>1.458.957</u>
	Aktiver i alt	<u>39.731.778</u>	<u>37.906.957</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Egenkapital			
13	Virksomhedskapital	554.000	554.000
14	Overført resultat	23.072.090	22.856.099
	Egenkapital i alt	23.626.090	23.410.099
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	5.330.188	5.279.921
	Hensatte forpligtelser i alt	5.330.188	5.279.921
Gældsforpligtelser			
15	Gæld til realkreditinstitutter	8.633.571	8.787.167
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.633.571	8.787.167
	Kortfristet del af langfristet gæld	153.596	151.880
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	91.398	91.267
16	Anden gæld	1.896.935	186.623
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.141.929	429.770
	Gældsforpligtelser i alt	10.775.500	9.216.937
	Passiver i alt	39.731.778	37.906.957
17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
18 Aktiekurs			
19 Nøgleoplysninger			

Noter

	2022	2021
1. Nettoomsætning		
Husleje	1.109.169	1.093.010
Garageindtægt	23.892	25.591
Antenneindtægt	24.648	24.332
Elforbrug	400	480
Indtægtsført forudbetalinger mv.	0	1.732
	1.158.109	1.145.145
2. Andre eksterne omkostninger		
Afgifter og forsikring, jf. note 4	486.674	439.442
Reperation og vedligeholdelse, jf. note 5	211.020	101.543
Administrationsomkostninger, jf. note 6	78.678	88.473
	776.372	629.458
3. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Opskrivning til dagsværdi	0	2.325.000
	0	2.325.000
4. Afgifter og forsikring		
El og vand	57.781	50.709
Ejendomsskatter og renovationsafgift	187.541	185.764
Bygningsforsikring mv.	60.927	18.658
Andel i fællesudgifter fra I/S Moltkesvejs Haves Varmelaug	145.581	153.928
Kabel TV	34.844	30.383
	486.674	439.442

Noter

	2022	2021
5. Reperation og vedligeholdelse		
Fugtsikring af kælderrum	0	53.269
VVS	100.626	9.894
Honorar rådgivende ingeniør	0	725
Salg af nøgler	-250	225
Kloak og faldstammer	2.588	24.392
Snedker og tømrer	89.848	0
Varmeanlæg mv.	1.018	3.785
Elektriker	681	2.147
Vaskeri	9.788	4.186
Haveareal	4.533	0
Skadedyrsbekæmpelse	0	3.920
Småreparationer/diverse vedligeholdelse	2.188	-1.000
	211.020	101.543
6. Administrationsomkostninger		
Revisions- og regnskabsmæssig assistance	22.125	20.188
Fest	1.374	0
Generalforsamling	1.045	2.299
Andre salærer	1.875	0
Repræsentation	430	0
Administrationshonorar	32.912	44.835
Hjemmeside	0	1.080
Gebyrer	3.417	3.121
Valuarvurdering	15.500	16.950
	78.678	88.473
7. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	115.479	116.346
	115.479	116.346
8. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	50.267	595.677
	50.267	595.677

Noter

	2022	2021
9. 1/10 andel i ejerlejlighed nr. 18 i Moltkesvejshave I, kontantværdi		
Kostpris 1. januar 2022	96.000	96.000
Kostpris 31. december 2022	96.000	96.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	96.000	96.000
10. Investerings ejendomme		
Kostpris 1. januar 2022	3.095.316	3.095.316
Kostpris 31. december 2022	3.095.316	3.095.316
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	33.229.684	30.904.684
Årets regulering til dagsværdi	0	2.325.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	33.229.684	33.229.684
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	36.325.000	36.325.000

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 lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	3,50
Højeste afkastprocent	3,50
Laveste afkastprocent	3,50

Noter

	31/12 2022	31/12 2021
11. Depositum indbetalt til I/S Moltkesvejs Haves Varmelaug		
Kostpris 1. januar 2022	27.000	27.000
Kostpris 31. december 2022	27.000	27.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	27.000	27.000
12. Andre tilgodehavender		
Salg af andel	224	0
Betalt ac vedr. varmesæson 2022/23 til Varmelaug	84.000	84.000
Restancer	5.089	0
Varmeregnskab	0	3.160
	89.313	87.160
13. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2022	554.000	554.000
	554.000	554.000
14. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2022	22.856.099	20.727.435
Årets overførte overskud eller underskud	215.991	2.128.664
	23.072.090	22.856.099
15. Gæld til realkreditinstitutter		
Nordea Kredit, stående lån S5	4.021.000	4.021.000
Nordea Kredit, kontantlån 1%	4.766.167	4.918.047
	8.787.167	8.939.047
Heraf forfalder inden for 1 år	-153.596	-151.880
	8.633.571	8.787.167
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	8.001.630	8.162.288

Noter

31/12 2022

31/12 2021

Nordea Kredit, stående lån S5-lån

S5 stående lån, med rentetilpasning hvert 5. år, næste gang d. 1/4 2025. Der afdrages ikke på lånet.

Nordea Kredit, kontantlån 1%

Traditionelt kontantlån, hvor der betales en fast årlig ydelse, baseret på en fast årlig rente på 1%, frem til år 2049, hvor lånet er tilbagebetalt.

16. Anden gæld

Forudbetalt husleje mv.	8.918	0
Varmeregnskab	4.714	0
I/S Moltkesvejs Haves Varmelaug, fællesudgifter	15.333	15.428
A conto varme vedr. 2022/23	62.420	60.420
Revisionshonorar	20.625	19.375
Afregning salg af lejlighed	1.758.309	0
Diverse kreditorer	26.616	91.400
	1.896.935	186.623

17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.787 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger med t.kr. 9.275, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 36.325 t.kr.

Selskabet har en ikke afsluttet syn- og skønssag vedrørende taget. De potentielle udgifter for selskabet kan på tidspunktet for aflæggelse af årsrapporten ikke opgøres pålideligt.

Noter

18. Aktiekurs

Aktiernes værdi

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

Egenkapital pr. 31. december 2022	23.626.090
Regulering hensættelse til udskudt skat på ejendom	5.330.188
Regulering fastfrosset valuarvurdering	-2.695.000
Regulering af prioritetsgæld til kursværdi	1.392.035
Hensat til udsat vedligeholdelse m.m.	<u>-1.600.000</u>
	<u>26.053.313</u>

Aktiekurs 4.702,76

Selskabet har indhentet en valuarvurdering den 5. maj 2020, hvoraf det fremgår, at ejendommens værdi pr. 31. december 2019 var kr. 33.630.000. 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.

Lejlighedsnr.:	Nominelle beløb	Kursværdi aktier
106	30.000	1.410.829
107	30.000	1.410.829
108	33.500	1.575.427
109	30.000	1.410.829
110	30.500	1.434.343
111	26.500	1.246.232
112	30.000	1.410.829
113	30.000	1.410.829
114	33.500	1.575.427
115	30.000	1.410.829
116	30.500	1.434.343
117	26.500	1.246.232
118	30.000	1.410.829
119	35.000	1.645.967
120	34.500	1.622.455
121	33.000	1.551.912
122	30.500	1.434.343
123	<u>30.000</u>	<u>1.410.829</u>
	<u>554.000</u>	<u>26.053.313</u>

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

	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2022
	BBR areal m2	BBR areal m2	Antal	BBR areal m2
B1 Aktielejligheder	1.470	1.470	18	1.470
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
	<u>1.470</u>	<u>1.470</u>	<u>18</u>	<u>1.470</u>
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	578	578	4	578
B6 I alt	<u>2.048</u>	<u>2.048</u>	<u>22</u>	<u>2.048</u>

	BBR	Opmålt areal	Indskud	Andet
C1 Fordelingstal benyttet opgørelse aktiekurs			x	
C2 Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligleje			x	
C3				

D1 Stiftelsesår	1948
D2 Ejendommens opførelsesår	1949

Hæftelser

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

F1 Anvendt vurderingsprincip	Valuarvurdering pr. 31. december 2019, fastfrosset værdi
-------------------------------------	--

F1a Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020	Ja
--	----

	Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	33.630.000	16.421
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	1.600.000	781
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	4,76%	

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**19. Ref. Nøgleoplysninger**

Ejendomsaktieselskabet driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. aktie kvm		kr. / kvm
H1	Boligleje i gennemsnit pr. aktiekvm / aktiekvm	755		755
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	368	1.448	147
Beregnete nøgletal for selskabet:		Kr. pr. kvm aktie		Kr. pr. kvm total
K1	Foreslået aktieværdi	17.723		
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	5.096		
K3	Teknisk aktieværdi	22.820		
		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	35	50	103
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	35	50	103
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % (gæld defineres som samlet gældsforpligtelse)		70%	
		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. aktie kvm	101	102	103