

A/S Moltkesvejshave VI

Moltkesvej 48-52, 2000 Frederiksberg

CVR-nr. 12 27 99 14

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. juli 2022.

Anders Hagen Hansen
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 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 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 12. juli 2022

Direktion

Benjamin Keimig Hvorslev

Bestyrelse

Anders Hagen Hansen

Benjamin Keimig Hvorslev

Per Jørgen Jensen

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 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 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 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 12. juli 2022

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
Per Jørgen Jensen
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 1.145 t.kr. mod 1.130 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.129 t.kr. mod 541 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 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

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

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. Ejendommene 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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

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>2021</u>	<u>2020</u>
1 Nettoomsætning	1.145.145	1.129.625
2 Andre eksterne omkostninger	-629.458	-674.345
3 Værdiregulering af investeringsejendomme	2.325.000	370.000
Driftsresultat	2.840.687	825.280
7 Øvrige finansielle omkostninger	-116.346	-136.038
Resultat før skat	2.724.341	689.242
8 Skat af årets resultat	-595.677	-147.937
Årets resultat	2.128.664	541.305
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.128.664	541.305
Disponeret i alt	2.128.664	541.305

Balance 31. december

Aktiver		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Note			
Anlægsaktiver			
9	1/10 andel i ejerlejlighed nr. 18 i Moltkesvejshave I, kontantværdi	96.000	96.000
10	Investeringsejendomme	36.325.000	34.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>36.421.000</u>	<u>34.096.000</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>34.123.000</u>
Omsætningsaktiver			
12	Andre tilgodehavender	87.160	113.065
	Periodeafgrænsningsposter	8.514	23.316
	Tilgodehavender i alt	<u>95.674</u>	<u>136.381</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.363.283</u>	<u>1.019.784</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.458.957</u>	<u>1.156.165</u>
	Aktiver i alt	<u>37.906.957</u>	<u>35.279.165</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Note			
Egenkapital			
13	Virksomhedskapital	554.000	554.000
14	Overført resultat	22.856.099	20.727.435
	Egenkapital i alt	<u>23.410.099</u>	<u>21.281.435</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	5.279.921	4.684.244
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>5.279.921</u>	<u>4.684.244</u>
Gældsforpligtelser			
15	Gæld til realkreditinstitutter	8.787.167	8.939.047
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.787.167</u>	<u>8.939.047</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	151.880	150.183
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	91.267	91.267
16	Anden gæld	186.623	132.989
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>429.770</u>	<u>374.439</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>9.216.937</u>	<u>9.313.486</u>
	Passiver i alt	<u>37.906.957</u>	<u>35.279.165</u>
17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
18 Aktiekurs			
19 Nøgleoplysninger			

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
1. Nettoomsætning		
Husleje	1.093.010	1.075.515
Garageindtægt	25.591	25.506
Antenneindtægt	24.332	28.124
Elforbrug	480	480
Indtægtsført forudbetalinger mv.	1.732	0
	<u>1.145.145</u>	<u>1.129.625</u>
2. Andre eksterne omkostninger		
Afgifter og forsikring, jf. note 4	439.442	460.647
Reparation og vedligeholdelse, jf. note 5	101.543	71.418
Administrationsomkostninger, jf. note 6	88.473	142.280
	<u>629.458</u>	<u>674.345</u>
3. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Opskrivning til dagsværdi	2.325.000	370.000
	<u>2.325.000</u>	<u>370.000</u>
4. Afgifter og forsikring		
El og vand	50.709	40.833
Ejendomsskatter og renovationsafgift	185.764	181.585
Bygningsforsikring	18.658	17.651
Andel i fællesudgifter fra I/S Moltkesvejs Haves Varmelaug	153.928	187.680
Kabel TV	30.383	32.898
	<u>439.442</u>	<u>460.647</u>

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
5. Reperation og vedligeholdelse		
Tagreparation	0	1.000
Fugtsikring af kælderrum	53.269	0
VVS	9.894	37.404
Honorar rådgivende ingeniør	725	9.375
Salg af nøgler	225	285
Kloak og faldstammer	24.392	3.400
Varmeanlæg mv.	3.785	4.662
Elektriker	2.147	3.884
Vaskeri	4.186	5.267
Haveareal	0	3.895
Skadedyrsbekæmpelse	3.920	0
Småreparationer/diverse vedligeholdelse	-1.000	2.246
	<u>101.543</u>	<u>71.418</u>
6. Administrationsomkostninger		
Revisions- og regnskabsmæssig assistance	20.188	18.750
Advokat	0	55.518
Målerpasning	0	944
Fest	0	1.271
Generalforsamling	2.299	221
Repræsentation	0	645
Administrationshonorar	44.835	45.000
Hjemmeside	1.080	2.160
Gebyrer	3.121	2.071
Valuarvurdering	16.950	15.700
	<u>88.473</u>	<u>142.280</u>
7. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	116.346	136.038
	<u>116.346</u>	<u>136.038</u>
8. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	595.677	147.937
	<u>595.677</u>	<u>147.937</u>

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
9. 1/10 andel i ejerlejlighed nr. 18 i Moltkesvejshave I, kontantværdi		
Kostpris 1. januar 2021	96.000	96.000
Kostpris 31. december 2021	96.000	96.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	96.000	96.000
10. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2021	3.095.316	3.095.316
Kostpris 31. december 2021	3.095.316	3.095.316
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	30.904.684	30.534.684
Årets regulering til dagsværdi	2.325.000	370.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2021	33.229.684	30.904.684
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	36.325.000	34.000.000

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

11. Depositum indbetalt til I/S Moltkesvejs Haves Varmelaug

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

12. Andre tilgodehavender

Betalt ac vedr. varmesæson 2021/22 til Varmelaug	84.000	104.021
Restancer	0	7.944
Varmeregnskab	3.160	1.100
	87.160	113.065

13. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2021	554.000	554.000
	554.000	554.000

14. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2021	20.727.435	20.186.130
Årets overførte overskud eller underskud	2.128.664	541.305
	22.856.099	20.727.435

15. Gæld til realkreditinstitutter

Nordea Kredit, stående lån S5	4.021.000	4.021.000
Nordea Kredit, kontantlån 1%	4.918.047	5.068.230
	8.939.047	9.089.230
Heraf forfalder inden for 1 år	-151.880	-150.183
	8.787.167	8.939.047
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	8.162.288	8.321.151

Noter

31/12 2021 31/12 2020

Nordea Kredit, stående lån S5-lån

S5 stående lån, med rentetilpasning hvert 10. år, næste gang d. 1/10 - 2029. 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.	0	4.785
I/S Moltkesvejs Haves Varmelaug, fællesudgifter	15.428	11.215
A conto varme vedr. 2021/22	60.420	62.420
Revisionshonorar	19.375	18.750
Diverse kreditorer	91.400	35.819
	<u>186.623</u>	<u>132.989</u>

17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.939 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 36.421 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 2021	23.410.099
Regulering hensættelse til udskudt skat på ejendom	5.279.921
Regulering fastfrosset valuarvurdering	-2.695.000
Regulering af prioritetsgæld til kursværdi	91.563
Hensat til udsat vedligeholdelse m.m.	<u>-350.000</u>
	<u>25.736.583</u>

Aktiekurs 4.645,59

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	1.393.678
107	30.000	1.393.678
108	33.500	1.556.274
109	30.000	1.393.678
110	30.500	1.416.906
111	26.500	1.231.082
112	30.000	1.393.678
113	30.000	1.393.678
114	33.500	1.556.274
115	30.000	1.393.678
116	30.500	1.416.906
117	26.500	1.231.082
118	30.000	1.393.678
119	35.000	1.625.957
120	34.500	1.602.729
121	33.000	1.533.046
122	30.500	1.416.906
123	<u>30.000</u>	<u>1.393.678</u>
	<u>554.000</u>	<u>25.736.583</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

	31.12.2019	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 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>

	<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				

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	350.000	171
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	1,04%	

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	<u>10</u>	<u>368</u>	<u>1.448</u>
	Beregnete nøgletal for selskabet:		Kr. pr. kvm aktie	Kr. pr. kvm total
K1	Foreslået aktieværdi		17.508	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver		5.278	
K3	Teknisk aktieværdi		22.785	
		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	122	35	50
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>122</u>	<u>35</u>	<u>50</u>
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % (<i>gæld defineres som samlet gældsforpligtelse</i>)		75%	
		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. aktie kvm	<u>94</u>	<u>101</u>	<u>102</u>