

A/S Moltkesvejshave III

Moltkesvej 41-43-45-47, 2000 Frederiksberg

CVR-nr. 21 23 99 17

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

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

Thomas Knudsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	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 III.

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 29. marts 2023

Direktion

Helle Ratzau

Bestyrelse

Helle Ratzau

Thomas Knudsen

Mette Knudsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionærerne i A/S Moltkesvejshave III

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Moltkesvejshave III for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 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 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 den 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 29. marts 2023

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Carsten Ingemann Johansen

statsautoriseret revisor
mne32071

Selskabsoplysninger

Selskabet

A/S Moltkesvejshave III
Moltksesvej 41-43-45-47
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 21 23 99 17

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Helle Ratzau
Thomas Knudsen
Mette Knudsen

Direktion

Helle Ratzau

Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er drift af selskabets ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 1.199.575 mod 1.121.880 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -390.964 mod 220.054 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Der forventes et mindre overskud for 2023.

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 III er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om aktiernes værdi jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, § 6, stk. 2 og 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 12, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til 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

Anskaffelsesværdi for andelen i ejerlejlighed nr. 19's anskaffelsesværdi afskrives ikke.

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

Anvendt regnskabspraksis

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”.

Finansielle anlægsaktiver

Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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	1.199.575	1.121.880
2 Andre eksterne omkostninger	-1.798.028	-1.421.132
Værdiregulering af investeringsejendomme	200.000	716.750
Driftsresultat	-398.453	417.498
7 Øvrige finansielle omkostninger	-110.187	-119.566
Resultat før skat	-508.640	297.932
8 Skat af årets resultat	117.676	-77.878
Årets resultat	-390.964	220.054
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	220.054
Disponeret fra overført resultat	-390.964	0
Disponeret i alt	-390.964	220.054

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver			
9	1/10 andel i ejerlejlighed nr. 19 i Moltkesvejshave I, kontantværdi	96.000	96.000
10	Investeringsjendomme	51.004.000	50.804.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>51.100.000</u>	<u>50.900.000</u>
11	Depositum (Varmelauget)	27.000	27.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>27.000</u>	<u>27.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>51.127.000</u>	<u>50.927.000</u>
Omsætningsaktiver			
12	Andre tilgodehavender	105.600	105.600
	Periodeafgrænsningsposter	9.346	8.193
	Tilgodehavender i alt	<u>114.946</u>	<u>113.793</u>
13	Likvide beholdninger	<u>391.751</u>	<u>1.480.991</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>506.697</u>	<u>1.594.784</u>
	Aktiver i alt	<u>51.633.697</u>	<u>52.521.784</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Egenkapital			
14	Virksomhedskapital	513.225	513.225
15	Overført resultat	35.910.498	36.301.462
	Egenkapital i alt	36.423.723	36.814.687
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	8.683.135	8.800.811
	Hensatte forpligtelser i alt	8.683.135	8.800.811
Gældsforpligtelser			
16	Gæld til realkreditinstitutter	5.978.384	6.070.379
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.978.384	6.070.379
	Kortfristet del af langfristet gæld	91.995	91.014
17	Anden gæld	456.460	744.893
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	548.455	835.907
	Gældsforpligtelser i alt	6.526.839	6.906.286
	Passiver i alt	51.633.697	52.521.784
18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
19 Aktiekurs			
20 Nøgleoplysninger			

Noter

	2022	2021
1. Nettoomsætning		
Huslejeindtægter m.m.	1.130.015	1.052.280
Antennebidrag	39.435	39.600
Vaskeri	29.925	30.000
Rykkergebyr	200	0
	1.199.575	1.121.880
2. Andre eksterne omkostninger		
Andel i fællesudgifter fra I/S Moltkesvejs Haves Varmelaug, jf. note 3	209.478	212.342
Afgifter og forsikring, jf. note 4	383.193	350.893
Reparation og vedligeholdelse, jf. note 5	1.047.423	714.904
Administrationsomkostninger, jf. note 6	157.934	142.993
	1.798.028	1.421.132
3. Andel i fællesudgifter fra I/S Moltkesvejs Haves Varmelaug		
Almindelige fællesudgifter	169.844	179.582
YouSee-signallevering	39.634	32.760
	209.478	212.342
4. Afgifter og forsikring		
El og vand	64.615	58.173
Ejendomsskat og renovation	265.620	263.254
Forsikring incl. entrepriseforsikring	52.958	29.466
	383.193	350.893
5. Reparation og vedligeholdelse		
Fordelingsmåler og kontrolmanual	3.609	7.701
Glarimester	3.690	0
Honorar ingeniør rådgivning	15.625	0
Service og reparation af vaskemaskiner	3.333	13.420
Maler	25.026	4.955
Overføres til næste side	51.283	26.076

Noter

	2022	2021
5. Reparation og vedligeholdelse (fortsat)		
Overført fra foregående side	51.283	26.076
Kloak og afløb	11.675	11.430
Tømrer	3.376	12.316
Blikkenslager	24.031	72.067
Murer	7.125	7.050
Elektriker	237	8.564
Lift	15.845	15.845
Låsesmed	211	373
Anlægsgartner	33.694	9.275
Renholdelse	8.378	7.607
Rørprojekt	891.568	459.763
Fugning af sydgavle	0	84.538
	1.047.423	714.904
6. Administrationsomkostninger		
Omkostninger PBS	2.515	2.061
Telefongodtgørelse	0	1.285
Regnskabsmæssig assistance	93.913	80.856
Revisionshonorar	16.875	15.625
Repræsentation	2.069	5.046
Honorar valuarvurdering	23.400	22.675
Copydan Verdens TV	14.108	12.203
Mødeudgifter	831	0
Diverse gebyrer, bankomkostninger mv.	4.223	3.242
	157.934	142.993
7. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	110.187	119.566
	110.187	119.566

Noter

	2022	2021
8. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	-117.676	77.878
	-117.676	77.878
9. 1/10 andel i ejerlejlighed nr. 19 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	1.351.832	1.268.582
Tilgang i årets løb	0	83.250
Kostpris 31. december 2022	1.351.832	1.351.832
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	49.452.168	48.735.418
Årets regulering til dagsværdi	200.000	716.750
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	49.652.168	49.452.168
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	51.004.000	50.804.000

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	5,20
Højeste afkastprocent	5,20
Laveste afkastprocent	5,20

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
11. Depositum (Varmelaug)		
Kostpris 1. januar 2022	<u>27.000</u>	<u>27.000</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>27.000</u>	<u>27.000</u>
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	 <u>27.000</u>	 <u>27.000</u>
 12. Andre tilgodehavender		
Varme 2022/23 til I/S Moltkesvejshaves Varmelaug	<u>105.600</u>	<u>105.600</u>
	<u>105.600</u>	<u>105.600</u>
 13. Likvide beholdninger		
Nordea Bank	<u>391.751</u>	<u>1.480.991</u>
	<u>391.751</u>	<u>1.480.991</u>
 14. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2022	<u>513.225</u>	<u>513.225</u>
	<u>513.225</u>	<u>513.225</u>
 Aktiekapitalen består af 21 aktier opdelt i 7 aktieklasser		
Aktiernes antal og nominelle værdi:		
7 x 25.875	181.125	
4 x 25.200	100.800	
2 x 24.750	49.500	
1 x 24.075	24.075	
1 x 23.625	23.625	
2 x 22.500	45.000	
4 x 22.275	<u>89.100</u>	
Virksomhedskapital i alt:	<u>513.225</u>	

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
15. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2022	36.301.462	36.081.408
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-390.964</u>	<u>220.054</u>
	<u>35.910.498</u>	<u>36.301.462</u>
16. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	6.070.379	6.161.393
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-91.995</u>	<u>-91.014</u>
	<u>5.978.384</u>	<u>6.070.379</u>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	 <u>5.600.379</u>	 <u>5.696.406</u>
17. Anden gæld		
Grant Thornton	82.375	34.375
Håndværkerregninger mv.	29.192	401.079
A conto varme vedr. 2022/23	117.811	114.115
Forudbetalt husleje m.m.	216.762	177.325
I/S Moltkesvejshaves Varmelaug, fællesudgifter	<u>10.320</u>	<u>17.999</u>
	<u>456.460</u>	<u>744.893</u>

18. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.070 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger med t.kr. 6.341, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 51.100 t.kr.

Udover prioritetsgælden er der tinglyst ejerpantebrev på kr. 300.000 til sikkerhed for kassekreditten.

Noter

19. Aktiekurs

Lovgivning

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

Egenkapital pr. 31. december 2022	36.423.723
Hensættelse til udskudt skat	8.683.135
Hensættelse til kommende vedligeholdelse samt	
imødegåelse af udsving på aktiekursen	-2.394.280
iRegulering af prioritetsgæld til kursværdi	<u>1.681.385</u>
	<u>44.393.963</u>

Aktiekurs 8.650.

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

	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2022
	<u>BBR areal m2</u>	<u>BBR areal m2</u>	<u>Antal</u>	<u>BBR areal m2</u>
B1 Aktielejligheder	1.886	1.886	21	1.886
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
	1.886	1.886	21	1.886
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0	0	0
B6 I alt	1.886	1.886	21	1.886

	<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	1948
D2 Ejendommens opførelsesår	1949

Hæftelser

E1 Hæfter ejerne for mere, end det der er betalt for aktien	Nej
E2 Ejerne hæfter for kassekredit i Nordea Bank	Nej

F1 Anvendt vurderingsprincip	Valuarvurdering pr. 31. december 2022
-------------------------------------	---------------------------------------

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

	Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	51.100.000	27.094
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	2.394.280	1.270

F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	4,69%
---	-------

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	598		598
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	102	117	-207
Beregnete nøgletal for selskabet:		Kr. pr. kvm aktie		Kr. pr. kvm total
K1	Foreslået aktieværdi	23.539		
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.192		
K3	Teknisk aktieværdi	26.731		
		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. aktie kvm	169	379	555
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. andel kvm	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. aktie kvm	169	379	555
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % (gæld defineres som samlet gældsforpligtelse)		87%	
		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. aktie kvm	47	48	48