

A/S Moltkesvejshave III

Moltkesvej 41-43-45-47, 2000 Frederiksberg

CVR-nr. 21 23 99 17

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. april 2025.

Helle Ratzau
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 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 9. april 2025

Direktion

Thomas Knudsen

Bestyrelse

Thomas Knudsen

Anders Hein Jessen

Vivi Yieng Kow

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til aktionærerne i A/S Moltkesvejshave III

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for A/S Moltkesvejshave III for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og andelsboligloven § 5, stk. 12 og § 6, stk. 2 og 8.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 andelsboligloven § 5, stk. 12 og § 6, stk. 2 og 8.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 9. april 2025

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Carsten Ingemann Johansen

statsautoriseret revisor
mne32071

Selskabsoplysninger

Selskabet	A/S Moltkesvejshave III Moltkesvej 41-43-45-47 2000 Frederiksberg
	CVR-nr.: 21 23 99 17
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Thomas Knudsen Anders Hein Jessen Vivi Yieng Kow
Direktion	Thomas Knudsen
Revision	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Lautrupsgade 11 2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er drift af selskabets ejendom.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 1.372.368 mod 1.284.975 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 488.480 mod 2.527.825 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 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 ejendommen 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 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Anskaffelsværdi for andelen i ejerlejlighed nr. 19's anskaffelsværdi afskrives ikke.

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, 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 gælds metode 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>2024</u>	<u>2023</u>
1 Nettoomsætning	1.372.368	1.284.975
2 Andre driftsindtægter	310.294	0
3 Andre eksterne omkostninger	-1.050.867	-941.706
Værdiregulering af investeringsejendomme	96.000	3.000.000
Driftsresultat	727.795	3.343.269
Andre finansielle indtægter	895	0
8 Øvrige finansielle omkostninger	-106.089	-107.681
Resultat før skat	622.601	3.235.588
9 Skat af årets resultat	-134.121	-707.763
Årets resultat	488.480	2.527.825
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	488.480	2.527.825
Disponeret i alt	488.480	2.527.825

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Anlægsaktiver		
10 1/10 andel i ejerlejlighed nr. 19 i Moltkesvejshave I, kontantværdi	0	96.000
11 Investeringsejendomme	54.100.000	54.004.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>54.100.000</u>	<u>54.100.000</u>
12 Depositum (Varmelauget)	27.000	27.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>27.000</u>	<u>27.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>54.127.000</u>	<u>54.127.000</u>
Omsætningsaktiver		
13 Andre tilgodehavender	128.150	106.350
Periodeafgrænsningsposter	5.255	20.581
Tilgodehavender i alt	<u>133.405</u>	<u>126.931</u>
14 Likvide beholdninger	1.052.564	485.367
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.185.969</u>	<u>612.298</u>
Aktiver i alt	<u>55.312.969</u>	<u>54.739.298</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2024	2023
Egenkapital		
15 Virksomhedskapital	513.225	513.225
16 Overført resultat	38.926.803	38.438.323
Egenkapital i alt	39.440.028	38.951.548
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	9.525.019	9.390.898
Hensatte forpligtelser i alt	9.525.019	9.390.898
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	5.791.409	5.885.397
17 Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.791.409	5.885.397
17 Kortfristet del af langfristet gæld	93.989	92.987
18 Anden gæld	462.524	418.468
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	556.513	511.455
Gældsforpligtelser i alt	6.347.922	6.396.852
Passiver i alt	55.312.969	54.739.298
19 Oplysninger om dagsværdi		
20 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
21 Aktiekurs		
22 Nøgleoplysninger		

Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
1. Nettoomsætning		
Huslejeindtægter m.m.	1.305.828	1.216.867
Antennebidrag	37.290	37.620
Vaskeri	29.250	30.488
	<u>1.372.368</u>	<u>1.284.975</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		
Andel i fællesudgifter fra I/S Moltkesvejs Haves Varmelaug, jf. note 4	226.724	216.189
Afgifter og forsikring, jf. note 5	330.585	377.141
Reparation og vedligeholdelse, jf. note 6	338.220	204.642
Administrationsomkostninger, jf. note 7	155.338	143.734
	<u>1.050.867</u>	<u>941.706</u>
4. Andel i fællesudgifter fra I/S Moltkesvejs Haves Varmelaug		
Almindelige fællesudgifter	176.274	173.599
YouSee-signallevering	50.450	42.590
	<u>226.724</u>	<u>216.189</u>
5. Afgifter og forsikring		
El og vand	68.763	55.703
Ejendomsskat og renovation	206.811	269.127
Forsikringer	55.011	52.311
	<u>330.585</u>	<u>377.141</u>

Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
6. Reparation og vedligeholdelse		
Fordelingsmåler og kontrolmanual	3.223	3.859
Glarmester	5.093	0
Honorar ingeniør rådgivning vedr. tag- og facadeprojekt	39.063	0
Service og reparation af vaskemaskiner	6.968	5.717
Maler	12.125	639
Kloak og afløb	6.172	16.725
Tømrer	5.032	27.456
Blikkenslager	128.982	15.751
Murer	52.745	10.063
Elektriker	15.550	3.443
Lift	15.845	15.845
Låsesmed	1.604	2.184
Anlægsgartner	11.536	96.207
Abonnement rottespærre	10.212	6.753
Rensning af ventilationskanaler	22.401	0
Diverse anskaffelser	1.669	0
	<u>338.220</u>	<u>204.642</u>
7. Administrationsomkostninger		
Omkostninger PBS	4.207	3.749
Regnskabsmæssig assistance	84.795	77.188
Revisionshonorar	18.375	17.625
Repræsentation	3.025	1.800
Honorar valuarvurdering	24.875	24.125
Copydan Verdens TV	13.183	12.800
Mødeudgifter	751	2.128
Diverse gebyrer, bankomkostninger mv.	6.127	4.319
	<u>155.338</u>	<u>143.734</u>
8. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>106.089</u>	<u>107.681</u>
	<u>106.089</u>	<u>107.681</u>

Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
9. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	<u>134.121</u>	<u>707.763</u>
	<u>134.121</u>	<u>707.763</u>
10. 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>
11. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2024	<u>1.351.832</u>	<u>1.351.832</u>
Kostpris 31. december 2024	<u>1.351.832</u>	<u>1.351.832</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	52.652.168	49.652.168
Årets regulering til dagsværdi	<u>96.000</u>	<u>3.000.000</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2024	<u>52.748.168</u>	<u>52.652.168</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>54.100.000</u>	<u>54.004.000</u>

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2024 i henhold til vurdering af 6. februar 2025 af valuar Wiborg + Partnere. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 35.000.000.

Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 54.100.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,00% inkl. inflation.

Noter

11. Investeringsjendomme (fortsat)

Ejendommens værdi er beregnet på baggrund af en række forudsætninger om ejendommens økonomi og markedsdata. De væsentligste forudsætninger er gengivet nedenfor.

	<u>31/12 2024</u>
Budgetperiode (år)	15 år
OMK-leje pr. m ²	743 kr./m ²
Lejeindtægt efter modernisering	1.650 kr./m ²
Moderniseringsomkostninger	5.220 kr./m ²

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
12. Depositum (Varmelaug)		
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>

13. Andre tilgodehavender

Restance	22.550	750
Varme 2024/25 til I/S Moltkesvejshaves Varmelaug	<u>105.600</u>	<u>105.600</u>
	<u>128.150</u>	<u>106.350</u>

14. Likvide beholdninger

Driftskonto, Nordea Bank	551.669	485.367
Opsparing erhverv, Nordea Bank	<u>500.895</u>	<u>0</u>
	<u>1.052.564</u>	<u>485.367</u>

Noter

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>		
15. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. januar 2024	513.225	513.225		
	513.225	513.225		
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>			
16. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2024	38.438.323	35.910.498		
Årets overførte overskud eller underskud	<u>488.480</u>	<u>2.527.825</u>		
	38.926.803	38.438.323		
17. Gældsforpligtelser				
	Gæld i alt	Kortfristet del af langfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
	31/12 2024	31/12 2024	31/12 2024	31/12 2024
Gæld til realkreditinstitutter	<u>5.885.398</u>	<u>93.989</u>	<u>5.791.409</u>	<u>5.369.463</u>
	5.885.398	93.989	5.791.409	5.369.463
18. Anden gæld				
Grant Thornton		19.475	18.875	
Håndværkerregninger mv.		34.815	28.477	
A conto varme vedr. 2024/2025		133.328	121.797	
Forudbetalt husleje m.m.		228.296	224.187	
I/S Moltkesvejshaves Varmelaug, fællesudgifter		<u>46.610</u>	<u>25.132</u>	
		462.524	418.468	

Noter

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
19. Oplysninger om dagsværdi		
		<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2024		54.100.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>96.000</u>
20. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.885 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 54.100 t.kr.		
Udover prioritetsgælden er der tinglyst ejerpantebrev på kr. 300.000 til sikkerhed for kassekreditten.		
21. Aktiekurs		
Lovgivning		
I henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber opgøres aktiernes pris således:		
Egenkapital pr. 31. december 2024	39.440.028	
Hensættelse til udskudt skat	9.525.019	
Hensættelse til kommende vedligeholdelse samt imødegåelse af udsving på aktiekursen	-12.737.563	
Regulering af prioritetsgæld til kursværdi	<u>1.135.296</u>	
		<u>37.362.780</u>
Aktiekurs 7.280.		

Noter

22. 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	1.886	1.886	21	1.886
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
	<u>1.886</u>	<u>1.886</u>	<u>21</u>	<u>1.886</u>
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0	0	0
B6 I alt	<u>1.886</u>	<u>1.886</u>	<u>21</u>	<u>1.886</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				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 2024

F1a Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020 Nej

		Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		54.100.000	28.685
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver		12.737.563	6.754
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi		23,54%	

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

22. Ref. Nøgleoplysninger

Ejendomsaktieselskabet driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. aktie kvm		kr. / kvm
H1	Boligleje i gennemsnit pr. aktiekvm / aktiekvm		690	690
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>-207</u>	<u>1.340</u>	<u>259</u>
	Beregnete nøgletal for selskabet:		Kr. pr. kvm aktie	Kr. pr. kvm total
K1	Foreslået aktieværdi		19.811	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver		2.808	
K3	Teknisk aktieværdi		22.618	
		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. aktie kvm	555	109	179
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. andel kvm	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. aktie kvm	<u>555</u>	<u>109</u>	<u>179</u>
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % <i>(gæld defineres som samlet gældsforpligtelse)</i>		88%	
		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. aktie kvm	<u>48</u>	<u>49</u>	<u>49</u>