Andelsboligforeningen
Mozartshus

(CVR-nr. 15 35 95 28)

Årsrapport for 2025/26

Dette regnskab erstatter tidligere fremsendte, dateret 13. oktober 2026

This document has esignatur Agreement-ID: d65d19y75293270311526 4

A member of mgiworldwide

Foreningsoplysninger

Navn	Andelsboligforeningen Mozartshus	
Beliggenhed	Straussvej 3 - 15 og Mozartsvej 15 2450 København SV	
Oplysninger	CVR nr.	15 35 95 28
	Matr. nr.	283 Kongens Enghave, København
	Hjemsted	København
	Regnskabsår	1. august - 31. juli
	Andelshavere	62 beboelsesandele
	Lejere	3 erhverv
Bestyrelse	Simon Rasmussen, formand Keld Holm Frederiksen Jan Vejle Sara Keir Wright Iben Schandel Dorthe Eren Sørensen, intern revisor Steven Storm Hansen, intern revisor	
Administrator	By & Bolig Ejendomsadministration ApS Falkoner Alle 3, 5. sal 2000 Frederiksberg	
Revisor	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg	

This document has esignatur Agreement-ID: d65d19y752932703115264

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Mozartshus.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2026 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2025 - 31. juli 2026.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. oktober 2026

Dette dokument underskrives digitalt. Underskrifterne fremgår af sidste side.

This document has esignatur Agreement-ID: d65d19y752932703115264

Administratorerklæring

Som administrator i Andelsboligforeningen Mozartshus har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2025/26. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

København, den 29. oktober 2026

Dette dokument underskrives digitalt. Underskrifterne fremgår af sidste side.

This document has esignatur Agreement-ID: d65d19y752932703115264

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Mozartshus

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Mozartshus for regnskabsåret 1. august 2025 - 31. juli 2026, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2026 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2025 - 31. juli 2026 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

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 foreningen 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen
Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budget i resultatopgørelsen har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet
Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere foreningens 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

This document has esignatur Agreement-ID: d65d19y752932703115264

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 foreningens interne kontrol.

• Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.

• Konkluderer vi, om bestyrelsens 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 foreningens 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 foreningen 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 bestyrelsen 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.

København, den 29. oktober 2026
Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Mark Leerdrup Hansen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 19802

Dette dokument underskrives digitalt. Underskrifterne fremgår af sidste side.

This document has esignatur Agreement-ID: d65d19y75293270311526 4

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Mozartshus er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Indtægter
Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Omkostninger
Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat
Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering
Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til reserver, f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

Balancen

Materielle anlægsaktiver
Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende målinger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi.

Der afskrives ikke på ejendommen.

This document has esignatur Agreement-ID: d65d19y752932703115264

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender
Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres eventuelt med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital
Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under reserver indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld
Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kontant restgæld.

Ved efterfølgende målinger værdiansættes prioritetsgælden til kursværdi. Ændringer i kursregulering føres direkte på foreningens egenkapital.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.

Øvrige gældsforpligtelser
Øvrige gældsforpligtelser indregnes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Andelsværdi
Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 12. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 6 stk. 1.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14 stk. 1, litra a, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Nøgleoplysninger
Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 13, er opgjort i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

This document has esignatur Agreement-ID: d65d19y752932703115264

Resultatopgørelse for perioden 1. august - 31. juli

Note		2025/26 Regnskab	2025/26 Budget (ej revideret)	2024/25 Regnskab
	Boligafgift, ordinær	3.211.601	3.226.974	3.158.585
	Leje, erhverv	104.293	101.744	102.688
	Kælderleje	21.718	21.718	21.292
	Internetbidrag	41.552	41.976	42.400
1	Øvrige indtægter	9.895	0	8.300
	Indtægter	3.389.059	3.392.412	3.333.265
	Grundskyld	346.860	338.404	324.256
	Dagrenovation	197.153	208.120	214.202
	Forsikringer	89.821	90.000	88.452
	El- og gasforbrug	37.808	80.000	74.937
	Vandforbrug, overgået til balancen	85.047	59.200	141.790
	Varmeforbrug, fælleslokaler m.v.	15.699	33.000	31.270
2	Vaskeri, netto	2.301	10.000	9.739
	Gårdlaugsbidrag Musikgården	98.923	92.000	91.726
3	Renholdelse	191.295	200.000	186.767
4	Reparation og vedligeholdelse	259.221	400.000	315.293
	Karnap projekt	1.497.579	1.950.000	0
	Udskiftning af vandrør og faldstammer	0	0	11.539.830
	Administrationshonorar	107.097	107.119	103.990
	Revision og regnskabsudarbejdelse	25.000	23.000	23.000
5	Andre honorarer	38.103	25.000	65.252
	Kontor- og telefongodtgørelse	22.500	22.500	19.500
	Kontorhold, porto og gebyrer	16.047	20.000	18.224
	ABF kontingent	18.485	16.000	15.641
	Møde- og foreningsomkostninger	19.603	23.000	22.825
	Internetudgifter	58.311	58.000	58.072
	Selskabsskat	0	0	155
	Omkostninger	3.126.853	3.755.343	13.344.921
	Resultat før finansielle poster	262.206	-362.931	-10.011.656
	Renteindtægter	-42.414	-31.450	-81.738
	Renteudgifter	0	0	1.427
	Låneoptageslsesomkostninger og kurstab	0	0	264.302
	Prioritetsrenter	959.237	968.518	720.696
	Finansielle poster	916.823	937.068	904.687
	Årets resultat	-654.617	-1.299.999	-10.916.343
	Forslag til resultatdisponering			
	Afdrag på prioritetsgæld	360.896	360.896	305.591
	Anvendt reserve vandrør og faldstammer	0	0	-11.539.830
	Anvendt reserve til renovering karnapper	-1.497.579	0	0
	Overført resultat	482.066	-1.660.895	317.896
	Disponeret	-654.617	-1.299.999	-10.916.343

This document has esignatur Agreement-ID: d65d19y752932703115264

Balance pr. 31. juli, aktiver

Note			2026 kr.	2025 kr.
6	Ejendommens værdi		104.600.000	102.800.000
	Materielle anlægsaktiver		104.600.000	102.800.000
	Anlægsaktiver		104.600.000	102.800.000
	Tilgodehavende boligafgift m.v.		13.364	2.584
	Tilgodehavende T2 Rådgivende Ingeniører		139.245	0
	Tilgodehavende renter, aftalekonti		0	15.444
	Øvrige tilgodehavender		42	0
	Vandregnskab:			
	Afholdte udgifter	88.805		
	A conto indbetalinger	-87.628	1.177	0
7	Forudbetalte omkostninger		93.419	86.030
	Tilgodehavender		247.247	104.058
	Danske Bank, driftskonto		6.910.959	1.510.564
	Danske Bank, aftaleindskud		0	4.000.000
	Danske Bank, aftaleindskud		0	2.000.000
	Likvide beholdninger		6.910.959	7.510.564
	Omsætningsaktiver		7.158.206	7.614.622
	Aktiver		111.758.206	110.414.622

This document has esignatur Agreement-ID: d65d19y752932703115264

Balance pr. 31. juli, passiver

Note			2026 kr.	2025 kr.
	Egenkapital før reserver		67.712.000	59.248.000
8	Reserve til byfornyelsesstøtte		1.507.618	1.507.618
	Reserve til renovering af karnapper		452.421	1.950.000
	Reserve til værdiregulering		14.834.698	20.259.353
	Reserver		16.794.737	23.716.971
	Egenkapital inkl. reserver		84.506.737	82.964.971
9	Prioritetsgæld		25.975.871	26.743.255
	Langfristede gældsforpligtelser		25.975.871	26.743.255
9	Prioritetsgæld		371.000	360.896
	Forudbetalt boligafgift m.v.		40.035	0
	Deposita		26.148	25.966
	Varmeregnskab:			
	Afsluttet varmeregnskab	104.184		
	A conto indbetalinger	248.146		
	Afholdte udgifter	-233.805	118.525	103.420
10	Skyldige omkostninger		719.890	216.114
	Kortfristede gældsforpligtelser		1.275.598	706.396
	Gældsforpligtelser		27.251.469	27.449.651
	Passiver		111.758.206	110.414.622
11	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.			
12	Beregning af andelsværdi			
13	Nøgleoplysninger			

This document has esignatur Agreement-ID: d65d19y752932703115264

Egenkapitalopgørelse pr. 31. juli

	2026 kr.	2025 kr.
Ejendommens opskrivningsfond:		
Saldo 1. august	78.071.225	68.271.225
Årets regulering til dagsværdi	1.800.000	9.800.000
Ejendommens opskrivningsfond	79.871.225	78.071.225
Saldo 1. august	2.049.530	2.172.500
Årets kursregulering	396.383	-122.970
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld	2.445.913	2.049.530
Saldo 1. august	-20.872.755	-15.427.725
Årets afdrag prioritetsgæld	360.896	305.591
Overført resultat	482.066	317.896
Regulering af reserve til udskiftning af vandrør og faldstammer	0	860.170
Regulering af reserve til værdiregulering	5.424.655	-6.928.687
Overført resultat m.v.	-14.605.138	-20.872.755
Egenkapital før reserver	67.712.000	59.248.000

This document has esignatur Agreement-ID: d65d19y752932703115264

Noter

	2025/26 kr.	2024/25 kr.
Note 1 - Øvrige indtægter		
Gårdlauget Musikgården, refusion vand og el	8.300	8.300
Venteliste	1.595	0
	9.895	8.300
Note 2 - Vaskeri, netto		
Vaskeriudgifter, Nortec og reparationer	52.811	58.743
Vaskeriindtægter	-50.510	-49.004
	2.301	9.739
Note 3 - Renholdelse		
Vicevært	73.542	73.386
Trappevaskservice	74.747	78.037
Graffitiabonnement	11.281	10.928
Snerydning og saltning	31.725	15.425
Skadedyrsbekæmpelse	0	8.991
	191.295	186.767
Note 4 - Reparation og vedligeholdelse		
Diverse vedligehold, diverse småopgaver på ejendommen	23.640	83.645
Brandalarm, fejl på IVA	3.806	0
Elektriker, reparation af lampe	870	44.559
Fælles arealer	508	896
Glarmester, ny rude	0	2.878
Gartner, opretning af sætning	4.750	0
Kloakservice	24.869	13.275
Låseservice	14.497	2.724
Materialer og småanskaffelser	4.536	110
Murer, gennemgang af vægge i kælder og boreprøver	20.722	1.963
Selvrisiko	18.795	0
Snedker og tømrer, reparation altandør	1.163	115.594
Vandskader, rådgivning m.v.	51.641	0
Varmeanlæg, beholderens, udskiftning af radiatormålere m.v.	44.693	28.279
VVS, gennemgang af radiatorer og udskiftning af rør m.v.	44.731	21.370
	259.221	315.293
Note 5 - Andre honorarer		
Advokatfirmaet Krarup, juridisk rådgivning	0	4.746
By & Bolig, øvrige administrationsomkostninger	8.423	0
Dansk-skimmel, skimmelundersøgelse	0	5.300
Savills, valuarvurdering inkl. for lidt afsat sidste år	20.000	15.000
Sjeldani	0	40.206
T2 Rådgivende Ingeniører, besigtigelse og notat vedr. døre	9.680	0
	38.103	65.252

This document has esignatur Agreement-ID: d65d19y752932703115264

Noter

	kr.
Note 6 - Ejendommens værdi	
Oprindelig anskaffelsessum	1.516.000
Tilgang før 2017/18	23.117.195
Tilgang 2020/21, Parknet	95.580
Kostpris	24.728.775
Saldo 1. august 2025	78.071.225
Årets regulering til dagsværdi	1.800.000
Opskrivninger til dagsværdi	79.871.225
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. juli 2026	104.600.000
Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2021	67.000.000

Ejendommen er optaget til valuarvurdering, foretaget den 28. september 2026 af Partner, M.Sc. Economics, MRICS, Diploma of Valuation, MDE Stig Plon Kjeldsen og Director, M.Sc. Economics, Diploma of Valuation, MDE Thorbjørn Rifbjerg Erichsen, Savills, Gammel Mønt 3A, 1. sal., 1117 København K.

Valuaren har beregnet værdien efter en DCF model over 10 år, med et exitafkast på 3,60%. I beregningsmodellen er lejeindtægt baseret på maksimal lovlige leje der kan forventes opkrævet, herunder omkostningsbestemt leje. Driftsudgifter er baseret på kendte og aktuelle tal m.v.

	2025/26 kr.	2024/25 kr.
Note 7 - Forudbetalte omkostninger		
ABF	2.732	2.591
Administrationshonorar	18.084	17.545
Forsikringer	37.077	37.914
Graffitiabonnement	1.924	1.859
Gårdlaugsbidrag Musikgården	23.953	16.366
Internetudgifter	9.649	9.755
	93.419	86.030

Note 8 - Reserve til byfornyelsesstøtte

Foreningen har i henhold til tinglyst deklaration modtaget byfornyelsesstøtte på kr. 1.507.618 som kan kræves tilbagebetalt såfremt foreningen skifter status inden 31. december 2038. Støtten skal fradrages foreningens formue indtil da.

This document has esignatur Agreement-ID: d65d19y75293270311526 4

Noter

Note 9 - Prioritetsgæld

	Restgæld 1/8 2025	Afdrag	Restgæld 31/7 2026	Kursværdi 31/7 2026
a)	8.987.000	0	8.987.000	7.674.898
b)	7.156.238	243.205	6.913.032	6.057.510
c)	6.480.443	117.691	6.362.752	6.267.303
d)	6.530.000	0	6.530.000	6.347.160
	29.153.681	360.896	28.792.784	26.346.871
Kort del af gæld (næste års afdrag)			-371.000	-371.000
			28.421.784	25.975.871

a) RD, fastforrentet obligationslån, 2,000%, afdragsfrit indtil 1/7 2028, udløber i 2048
b) RD, fastforrentet kontantlån med afdrag, 2,1552%, udløber i 2048
c) RD, fastforrentet kontantlån med afdrag, 4,0328%, udløber i 2054
d) RD, fastforrentet obligationslån, 4,000%, afdragsfrit indtil 1/1 2035, udløber i 2055

Yderligere belåning

Udover de ovennævnte kreditforeningslån er der yderligere tinglyst 1 indekslån i ejendommen for oprindeligt kr. 2.759.000. Til lånet ydes der fuld ydelsesstøtte.

	2025/26 kr.	2024/25 kr.
Note 10 - Skyldige omkostninger		
Skyldig løn, A-skat og Dataløn m.v.	5.129	9.165
Elis	0	1.381
Laybourn-el	0	32.950
Grundskyld	29.706	27.784
Erik Møller	528.215	0
Firma Service ApS	7.693	12.312
Krüger Aquacare	13.590	0
Nortec	4.964	4.554
Mellemregning med administrator	0	4.756
Revision og regnskabsudarbejdelse	25.000	23.000
Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab	0	4.000
Rum	7.250	0
Savills	15.000	15.000
Skattekontoen	2.550	0
Silvan	508	0
Skyldige, ej forfaldne renter	80.285	81.212
	719.890	216.114

This document has esignatur Agreement-ID: d65d19y752932703115264

Noter

Note 11 - Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelse og panthæftelse
Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der ikke tinglyst andre hæftelser.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 104.600.000.

Iflg. vedtægternes § 5 stk. 1 og 2, hæfter andelshaverne kun med deres indskud, medmindre kreditor har taget forbehold herom. Kreditor har ikke taget forbehold herom.

Ejendomsavancebeskatning
Der er afsagt en kendelse af Landsskatteretten den 29. november 2001 om, at andelsboligforeninger skal beskattes ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed. Ophørsbeskatningen vil omfatte avancen på samtlige de lejemål andelsboligforeningen har solgt efter den 18. maj 1994.

Pr. statusdagen har foreningen minimum et usolgt lejemål og den erhvervsmæssige virksomhed består hermed fortsat.

Østre Landsret har ved dom af 22. maj 2008 fastslået, hvordan ejendomsavancen skal beregnes og hvor stor en del af denne, der skal beskattes. Det er herefter muligt at beregne en eventuel skat ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed.

Der er p. t. ikke beregnet eller hensat en eventuel skat af solgte lejemål siden 18. maj 1994 /usolgte lejemål, idet foreningen ikke påregner ophørsbeskatning (ej sælger sidste lejemål); dersom den eventuelle skat alligevel skulle blive aktuel (sidste lejemål sælges), vil dette påvirke foreningens egenkapital og eventuelt andelsværdiberegningen.

This document has esignatur Agreement-ID: d65d19y75293270311526 4

Noter

	kr.

Note 12 - Beregning af andelsværdi

Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6 stk. 1.

Egenkapital inkl. reserver ifølge balancen	84.506.737
Reserve til byfornyelsesstøtte	-1.507.618
Reserve til renovering af karnapper	-452.421
Reserve til værdiregulering	-14.834.698
Andelsværdi i henhold til § 5 stk. 2, litra b til fordeling	67.712.000
Areal jfr. administrator	4.232

Andelskronens værdi $\frac{67.712.000}{4.232}$ = 16.000,00

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 14.000,00.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 16.000,00.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 16.000,00

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
02 - Mozartsvej 15, st. mf.	48	672.000	768.000
03 - Mozartsvej 15, st. th.	49	686.000	784.000
04 - Mozartsvej 15, 1. tv.	47	658.000	752.000
05 - Mozartsvej 15, 1. mf.	48	672.000	768.000
06 - Mozartsvej 15, 1. th.	49	686.000	784.000
07 - Mozartsvej 15, 2. tv.	95	1.330.000	1.520.000
09 - Mozartsvej 15, 2. th.	49	686.000	784.000
10 - Mozartsvej 15, 3.	113	1.582.000	1.808.000
11 - Straussvej 17, st. tv.	60	840.000	960.000
12 - Straussvej 17, st. th.	109	1.526.000	1.744.000
13 - Straussvej 17, 1. tv.	60	840.000	960.000
14 - Straussvej 17, 1. th.	62	868.000	992.000
15 - Straussvej 17, 2. tv.	60	840.000	960.000
16 - Straussvej 17, 2. th.	62	868.000	992.000
18 - Straussvej 15, st.	86	1.204.000	1.376.000
19 - Straussvej 15, 1. tv.	47	658.000	752.000
20 - Straussvej 15, 1. mf.	47	658.000	752.000
21 - Straussvej 15, 1. th.	47	658.000	752.000
22 - Straussvej 15, 2. tv.	47	658.000	752.000
23 - Straussvej 15, 2. mf.	47	658.000	752.000
24 - Straussvej 15, 2. th.	47	658.000	752.000
transport	1.279	17.906.000	20.464.000

This document has esignatur Agreement-ID: d65d19y752932703115264

Noter

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
transport	1.279	17.906.000	20.464.000
25 - Straussvej 15, 3.	103	1.442.000	1.648.000
26 - Straussvej 13, st. tv.	50	700.000	800.000
27 - Straussvej 13, st. mf.	45	630.000	720.000
28 - Straussvej 13, st. th.	71	994.000	1.136.000
29 - Straussvej 13, 1. tv.	50	700.000	800.000
31 - Straussvej 13, 1. mf.	93	1.302.000	1.488.000
34 - Straussvej 13, 2.	143	2.002.000	2.288.000
35 - Straussvej 13, 3.	103	1.442.000	1.648.000
36 - Straussvej 11, st. tv.	56	784.000	896.000
37 - Straussvej 11, st. th.	56	784.000	896.000
38 - Straussvej 11, 1. tv.	56	784.000	896.000
39 - Straussvej 11, 1. th.	56	784.000	896.000
40 - Straussvej 11, 2.	112	1.568.000	1.792.000
42 - Straussvej 11, 3.	82	1.148.000	1.312.000
43 - Straussvej 9, st. tv.	56	784.000	896.000
44 - Straussvej 9, st. th.	56	784.000	896.000
45 - Straussvej 9, 1. tv.	56	784.000	896.000
46 - Straussvej 9, 1. th.	56	784.000	896.000
48 - Straussvej 9, 2. th.	112	1.568.000	1.792.000
49 - Straussvej 9, 3.	81	1.134.000	1.296.000
50 - Straussvej 7, st. tv.	112	1.568.000	1.792.000
51 - Straussvej 7, st. th.	56	784.000	896.000
53 - Straussvej 7, 1. th.	56	784.000	896.000
55 - Straussvej 7, 2. th.	112	1.568.000	1.792.000
56 - Straussvej 7, 3.	81	1.134.000	1.296.000
57 - Straussvej 5, st. tv.	49	686.000	784.000
59 - Straussvej 5, st. mf.	96	1.344.000	1.536.000
60 - Straussvej 5, 1. tv.	95	1.330.000	1.520.000
62 - Straussvej 5, 1. th.	50	700.000	800.000
63 - Straussvej 5, 2. tv.	49	686.000	784.000
64 - Straussvej 5, 2. mf.	46	644.000	736.000
65 - Straussvej 5, 2. th.	50	700.000	800.000
66 - Straussvej 5, 3.	86	1.204.000	1.376.000
67 - Straussvej 3, st. tv.	49	686.000	784.000
68 - Straussvej 3, st. th.	46	644.000	736.000
69 - Straussvej 3, st. mf.	46	644.000	736.000
70 - Straussvej 3, 1. tv.	98	1.372.000	1.568.000
71 - Straussvej 3, 1. mf.	46	644.000	736.000
72 - Straussvej 3, 1. th.	46	644.000	736.000
75 - Straussvej 3, 2. th.	92	1.288.000	1.472.000
76 - Straussvej 3, 3.	99	1.386.000	1.584.000
	4.232	59.248.000	67.712.000

This document has esignatur Agreement-ID: d65d19y752932703115264

Noter

Note 13 - Nøgleoplysninger

		Antal	BBR areal m²
B1	Andelsboliger	62	4.227
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	3	95
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0
B6	I alt	65	4.322

	Sæt kryds	Areal (BBR)	Areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?		X		
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?		X		
C3	*Hvis andet eller flere fordelingsnøgler/fordelingsprincipper, beskrives det her:*				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1964
D2	Ejendommens opførelsesår	1935

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	*Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:*		

	Sæt kryds	Anskaffel-sesprisen	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
F1	Anvendt værdiansættelsesprincip til beregning af andelsværdien		X		
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse	31. juli 2026			

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X

		kr.	Gns. kr. pr. m²
F2	Ejendommens værdi baseret på det anvendte værdiansættelsesprincip	104.600.000	24.202
F2b	- Heraf forbedringer, jf. andelsbolig-lovens § 5, stk. 4	0	0
F2c	*Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:*		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	15.287.119	3.537
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		15%

This document has esignatur Agreement-ID: d65d19y752932703115264

Noter

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	X	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

		Gns. kr. pr. andels-m² pr. år
H1	Boligafgift	746
H2	Erhvervslejeindtægter	25
H3	Boliglejeindtægter	0

		2023/24	2024/25	2025/26
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m² (sidste 3 år)	-63	-2.583	-155

		Gns. kr. pr. andels-m²
K1	Andelsværdi	16.019
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	4.754
K3	Teknisk andelsværdi	20.772

		2023/24	2024/25	2025/26
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m²)	52	73	60
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m²)	336	2.670	347
M3	Vedligeholdelse, i alt (gns. kr. pr. m²)	388	2.743	406

		2023/24	2024/25	2025/26
R	Årets afdrag pr. andels-m² (sidste 3 år)	55	72	85

This document has esignatur Agreement-ID: d65d19y75293270311526 4

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Simon Rasmussen

Navn returneret af MitId: Simon Enemærke Bech Rasmussen
Bestyrelsesformand
ID: 9ae8fa2b-4259-4ca9-8b7a-3ee4555768ce
IP-adresse: 80.71.141.151
Dato for underskrift: 31-10-2026 08:40:19 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID

Iben Schandel

Navn returneret af MitId: Iben Schandel
Bestyrelsesmedlem
ID: 24886aa0-90a7-4ae8-9be7-7775de3ad753
IP-adresse: 80.71.130.39
Dato for underskrift: 29-10-2026 15:43:20 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID

Sara Keir Wright

Navn returneret af MitId: Sara Keir Wright
Bestyrelsesmedlem
ID: 5328546d-455d-4de1-87a7-499a62d097b5
IP-adresse: 80.71.130.39
Dato for underskrift: 11-11-2026 21:29:16 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID

Keld Holm Frederiksen

Navn returneret af MitId: Keld Holm Frederiksen
Bestyrelsesmedlem
ID: b507cd8a-6abd-444d-a5b1-77bbc6920719
IP-adresse: 80.71.141.151
Dato for underskrift: 29-10-2026 21:14:14 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID

Jan Vejle

Navn returneret af MitId: Jan Vejle
Bestyrelsesmedlem
ID: e0358cea-d023-4330-9605-13134ec905d5
IP-adresse: 109.56.47.61
Dato for underskrift: 13-11-2026 17:29:43 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID

Carsten Volden

Navn returneret af MitId: Carsten Østergaard Volden
Administrator
ID: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457
IP-adresse: 195.225.90.248
Dato for underskrift: 29-10-2026 21:41:50 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID

Mark Leerdrup

Navn returneret af MitId: Mark Leerdrup Hansen
Revisor
ID: dee491c1-2d6b-42fb-9e0e-6870f423a8a7
IP-adresse: 80.62.116.236
CVR-match med MitId
Dato for underskrift: 16-11-2026 07:20:19 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID Erhverv

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

Secured by esignatur

This document has esignatur Agreement-ID: d65d19y752932703115264