



Boligejerforeningen Mozartshus A.m.b.a.

Straussvej 3 - 15 / Mozartsvej 15

2450 København SV.

Resultatopgørelse 1. august 2019 - 31. juli 2020

samt

Balance 31. juli 2020

55. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling.

København, den / 2020

dirigent

Administrator:

SJELDANI Boligadministration A/S
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV
Telefon: 33 24 21 11

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|--------------|
| Foreningsoplysninger | Side 1 |
| Bestyrelsens påtegning | Side 2 |
| Intern revision | Side 2 |
| Administrators påtegning..... | Side 2 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... | Side 3 - 4 |
| Anvendt regnskabspraksis | Side 5 |
| Resultatopgørelse | Side 6 |
| Balance: | |
| Aktiver | Side 7 |
| Passiver | Side 8 |
| Noter, 1 - 18..... | Side 9 - 12 |
| Note, 19 - Beregning af andelskronen | Side 13 |
| Note, 20 - Nøgletal | Side 14 |
| Note, 21 - §3 bilag 1, nøgleoplysninger | Side 15 - 18 |

Foreningsoplysninger

Forening

Boligejerforeningen Mozartshus A.m.b.a.
Straussvej 3 - 15 / Mozartsvej 15
2450 København SV.
CVR nr. 15 35 95 28

Bestyrelse

Morten Svenstrup Formand
Thomas Bidstrup
Simon Rasmussen
Camille Raisch Kambjerre
Rie K. Andersen

Intern Revision

Dorthe Eren Sørensen
Søren Kirk Jakobsen

Administrator

SJELDANI Boligadministration A/S
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV
Telefon: 33 24 21 11
CVR nr. 35 67 79 68

Revisor

LUNI Registreret Revisionsinteressentskab
Registrerede revisorer
Farum Hovedgade 44
3520 Farum
CVR nr. 17 81 13 71

Bestyrelsens påtegning

Det er bestyrelsens opfattelse, at efterfølgende årsrapport, der udviser et resultat før henlæggelser til forbedringer og afdrag på prioritetsgæld på kr. 571.443 og en egenkapital på kr. 53.877.188 er aflagt efter gældende lovgivning og foreningens vedtægter.

Det er ligeledes bestyrelsens opfattelse at resultatopgørelsen giver et retvisende billede af det forløbne regnskabsårs indtægter og udgifter, samt at balancen giver et retvisende billede af foreningens økonomiske stilling pr. 31. juli 2020, herunder andelskrones værdi.

Bestyrelsen indstiller derfor nærværende regnskab til godkendelse på foreningens ordinære generalforsamling.

København, den

Morten Svenstrup
(formand)

Thomas Bidstrup

Camille Raisch Kambjerre

Simon Rasmussen

Rie K. Andersen

Intern revision

Undertegnede valgte interne revisorer har gennemgået Mozarthus regnskab for regnskabsåret 2019/20. Vi har modtaget uddybende svar fra administrationen på en række spørgsmål. Vi har fundet såvel svar som dokumentation tilfredsstillende og har derfor intet at indvende mod det foreliggende regnskab.

København, den

Dorthe Eren Sørensen

Søren Kirk Jakobsen

Administrators påtegning

Som administrator i Boligforeningen Mozartshus skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. august 2019 - 31. juli 2020 ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling.

København, den

SJELDANI Boligadministration A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmer af Boligejerforeningen Mozartshus A.m.b.a.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Boligejerforeningen Mozartshus for regnskabsåret 1. august 2019 - 31. juli 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens §5 stk. 11 og §6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2019 - 31. juli 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens §5 stk. 11 og §6, stk. 2 og 8, 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 nedenfor i afsnittet "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet".

Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelse i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold

Ejendommen er optaget til den offentlige ejendomsvurdering, som kan afvige fra handelsværdien.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens §5 stk. 11 og §6, stk. 2 og 8, 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.

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 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 ved behov 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.

Farum, den
LUNI Registreret Revisionsinteressentskab
CVR nr. 17811371

Vita Gunborg
Registreret revisor
MNE nr. 7492

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder, andelsboliglovens §5 stk. 11 og §6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabsopstilling og regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen:

Boligafgift og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen pr. 31. juli 2020.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 31. juli 2020.

Årets resultat kr. 571.443 overføres til næste år.

Balancen:

Aktiver:

Ejendommen matr. nr. 283 af Kongens Enghave er optaget til den offentlige vurdering kr. 67 mio..

Driftsmidler afskrives over forventet levetid, som er vurderet til 10 år.

Tilgodehavender er optaget til den værdi, der forventes at indgå.

Passiver:

Prioritetsgæld er medtaget til gældens kursværdi kr. 17.448.673, hvilket svarer til indfrielsesværdien. 31/07 2020, såfremt foreningen ønskede at indfri gælden denne dato.

Restgælden som skal tilbagebetales ved normale afdrag udgør kr. 17.283.854, jf. note 16.

Kortfristet gæld medtages til den værdi, som forpligtelsen kan indfries til, hvilket normalt svarer til nominal værdi.

Skatter afsættes med p.t. 22 % af årets skattepligtige indkomst, som alene vedrører foreningens erhvervsmæssige udlejning af erhvervslejemål.

Resultatopgørelse 1. august 2019 - 31. juli 2020

| Indtægter: | Note | 2019/20 | 2018/19 |
|---|------|------------------|-------------------|
| Boligafgift inkl. kælderleje | 1 | 2.829.550 | 2.766.400 |
| Lejeindtægt (lejl. Nr. 77 og 78) inkl. varme..... | | 92.289 | 72.066 |
| Tilskud byfornyelse..... | | 0 | 1.537.618 |
| Indmeldelsesgebyr/fremlejegebyr mv..... | | 16.438 | 18.250 |
| Indtægter i alt | | 2.938.277 | 4.394.334 |
| Omkostninger: | | | |
| Ejendomsskatter og forsikring | 2 | 374.040 | 374.507 |
| Forbrugsafgifter | 3 | 307.209 | 285.580 |
| Renholdelse | 4 | 184.281 | 177.977 |
| Vedligeholdelse, løbende | 5 | 392.229 | 213.445 |
| Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 6 | 457.088 | 4.170.387 |
| Administrationsomkostninger | 7 | 183.468 | 130.583 |
| Øvrige foreningsomkostninger | 8 | 28.890 | 30.052 |
| Omkostninger i alt | | 1.927.205 | 5.382.531 |
| Resultat før finansielle poster | | 1.011.072 | -988.197 |
| Finansielle poster: | | | |
| Finansielle indtægter | 9 | 0 | 0 |
| Finansielle omkostninger | 10 | -439.629 | -444.340 |
| Finansielle poster i alt | | -439.629 | -444.340 |
| Resultat før skat..... | | 571.443 | -1.432.537 |
| Skat af årets resultat..... | 18 | 0 | 0 |
| Årets resultat..... | | 571.443 | -1.432.537 |

Balance 31. juli 2020

| | Note | 31/07 2020 | 31/07 2019 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Aktiver: | | | |
| Anlægsaktiver: | | | |
| Materielle anlægsaktiver: | | | |
| Ejendommen matr. nr. 283 af Kongens Enghave | | | |
| Offentlig ejendomsvurdering 1/10 2019 kr. 67.000.000: | | | |
| Anskaffelsessum..... | | 12.522.570 | 12.522.570 |
| Opskrivning til offentlig vurdering | | 54.477.430 | 54.477.430 |
| Anlægsaktiver i alt | | 67.000.000 | 67.000.000 |
| Omsætningsaktiver: | | | |
| Tilgodehavender: | | | |
| Mellemregning administrator | | 0 | 625 |
| Tilgodehavende boligafgift mv..... | 11 | 10.750 | 29.824 |
| Forudbetalinger..... | 12 | 55.859 | 54.686 |
| Tilgodehavender i alt | | 66.609 | 85.135 |
| Likvide beholdninger:..... | 14 | 4.866.789 | 4.117.514 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 4.933.398 | 4.202.649 |
| Aktiver i alt | | 71.933.398 | 71.202.649 |

Balance 31. juli 2020

| | Note | 31/07 2020 | 31/07 2019 |
|---|------|--------------------------|--------------------------|
| Passiver: | | | |
| Egenkapital: | | | |
| Opskrivning af ejendom primo..... | | 42.947.916 | 41.273.238 |
| Overført til/fra reserver..... | | -581.111 | 1.674.678 |
| | | <u>42.366.805</u> | <u>42.947.916</u> |
| Regulering af prioritetsgæld til kursværdi..... | | -494.962 | -252.821 |
| Årets kursregulering..... | | 9.668 | -242.141 |
| | | <u>-485.294</u> | <u>-494.962</u> |
| Overførte akkumulerede resultater | | -686.391 | 746.146 |
| Årets resultat..... | | 571.443 | -1.432.537 |
| | | <u>-114.948</u> | <u>-686.391</u> |
| Egenkapital til andelskroneberegning..... | 19 | <u>41.766.563</u> | <u>41.766.563</u> |
| Reserver: | | | |
| Reserveret primo..... | | 11.529.514 | 13.204.192 |
| Ændring i reserver | | 581.111 | -1.674.678 |
| | | <u>12.110.625</u> | <u>11.529.514</u> |
| Egenkapital i alt | | <u>53.877.188</u> | <u>53.296.077</u> |
| Langfristet gæld: | | | |
| Prioritetsgæld: | | | |
| Prioritetsgæld | 16 | 17.448.673 | 17.672.119 |
| Næste års afdrag | | -218.424 | -213.779 |
| Langfristet gæld i alt | | <u>17.230.249</u> | <u>17.458.340</u> |
| Kortfristet gæld: | | | |
| Næste års afdrag | | 218.424 | 213.779 |
| Forudbetalt boligafgift/leje..... | | 15.355 | 9.290 |
| Deposita leje..... | | 23.709 | 23.214 |
| Skyldige omkostninger | 15 | 309.603 | 21.750 |
| A-skat og Am-bidrag..... | | 10.299 | 2.528 |
| Periodiseret prioritetsrenter..... | | 36.028 | 36.489 |
| Varmeregnskab..... | 13 | 21.658 | 6.750 |
| Mellemregning administrator | | 5.107 | 0 |
| Afsluttet varmeregnskab..... | | 178.199 | 126.853 |
| Skyldige feriepenge | | 7.579 | 7.579 |
| Kortfristet gæld i alt | | <u>825.961</u> | <u>448.232</u> |
| Gæld i alt | | <u>18.056.210</u> | <u>17.906.572</u> |
| Passiver i alt | | <u>71.933.398</u> | <u>71.202.649</u> |
| Eventualforpligtelser: | 17 | | |

Noter

| | 2019/20 | 2018/19 |
|---|------------------|------------------|
| 1. Boligafgift inkl. kælderleje | | |
| Boligafgift boliger | 2.813.239 | 2.758.756 |
| Kælderleje 7 andelshavere..... | 16.311 | 7.644 |
| Boligafgift inkl. kælderleje | <u>2.829.550</u> | <u>2.766.400</u> |
| 2. Ejendomsskatter og forsikringer | | |
| Ejendomsskatter | 302.967 | 302.967 |
| Forsikringer og Falck abonnement | 71.073 | 71.540 |
| | <u>374.040</u> | <u>374.507</u> |
| 3. Forbrugsafgifter | | |
| Elforbrug | 28.418 | 18.502 |
| Renovation | 129.774 | 121.837 |
| Vand | 135.050 | 145.241 |
| Vaskeri indtægter..... | -11.908 | |
| Vaskeri udgifter..... | 25.875 | 0 |
| | <u>13.967</u> | <u>0</u> |
| | <u>307.209</u> | <u>285.580</u> |
| 4. Renholdelse | | |
| Vicevært | 73.345 | 72.297 |
| Trappevask | 79.264 | 85.072 |
| Rengøring af kælder..... | 3.750 | 0 |
| Snebekæmpelse | 2.375 | 10.500 |
| Skadedyrsbekæmpelse..... | 17.008 | 1.765 |
| Fjernelse af graffiti abonnement | 8.539 | 8.343 |
| | <u>184.281</u> | <u>177.977</u> |
| 5. Vedligeholdelse løbende | | |
| Snedker/tømrer | 7.344 | 6.215 |
| Elektriker | 27.139 | 48.143 |
| VVS/blikkenslager | 176.800 | 43.136 |
| Centralvarmeanlæg | 25.618 | 10.547 |
| Låsesmed, skilte og salg af nøgler, netto | 22.349 | 2.569 |
| Musikgården, gårdlaug | 83.900 | 83.900 |
| Have, gårdanlæg og diverse materialer | 5.252 | 3.069 |
| Maler | 0 | 15.866 |
| Murer | 42.000 | 0 |
| Port/dørtelefon | 1.827 | 0 |
| | <u>392.229</u> | <u>213.445</u> |

Noter

| | 2019/20 | 2018/19 |
|---|----------------|------------------|
| 6. Vedligeholdelse, genopretning og renovering | | |
| Renovering af facader, vinduer og døre, afsluttet..... | 0 | 4.170.387 |
| Etablering af vaskeri..... | 177.094 | 0 |
| Igangværende renovering af sokler og kældertrapper m.v..... | 279.994 | 0 |
| | <u>457.088</u> | <u>4.170.387</u> |
| <i>Foreningen har indgået aftale om renovering af sokler og kældertrapper m.v. for i alt kr. 892.361.</i> | | |
| 7. Administrationsomkostninger | | |
| Administrationshonorar | 108.344 | 107.339 |
| Revision og regnskabsassistance | 21.750 | 21.750 |
| Kontor- og telefongodtgørelse bestyrelse | 19.250 | 18.750 |
| Digital postkasse | 855 | 855 |
| Porto, kontorartikler mv. | 2.697 | 915 |
| Udarbejdelse af lejekontrakter..... | 19.430 | 0 |
| Overdragelsesgebyrer og adkomsterklæring..... | 9.820 | 0 |
| Cpr validering og persondatasikkerhed..... | 0 | 660 |
| Tab på tilgodehavende netto | 1.322 | -19.686 |
| | <u>183.468</u> | <u>130.583</u> |
| 8. Øvrige foreningsomkostninger | | |
| Generalforsamlingsmøder og beboeraktiviteter | 9.422 | 10.196 |
| Kontrolmanual varmeanlæg | 0 | 1.936 |
| Nøgletalsskemaer | 2.390 | 3.515 |
| Værksted varme..... | 0 | 5.736 |
| Advokat..... | 7.812 | 8.669 |
| Ingeniør rådgivning..... | 9.266 | 0 |
| | <u>28.890</u> | <u>30.052</u> |
| 9. Finansielle indtægter | | |
| Debitorrente..... | 0 | 0 |
| | <u>0</u> | <u>0</u> |
| 10. Finansielle omkostninger | | |
| Prioritetsgæld, note 16 | 430.652 | 436.074 |
| Gebyrer | 8.977 | 8.266 |
| | <u>439.629</u> | <u>444.340</u> |

Noter

| | 2019/20 | 2018/19 |
|--|------------------|------------------|
| 11. Tilgodehavende | | |
| Restancer | 10.750 | 21.524 |
| Afsat Musikgården el + vand | 0 | 8.300 |
| | <u>10.750</u> | <u>29.824</u> |
| 12. Forudbetalinger | | |
| Codan/Alm Brand bygningsforsikring | 8.592 | 8.420 |
| All Remove graffiti abonnement..... | 1.449 | 1.410 |
| Falck abonnement..... | 14.565 | 14.146 |
| Sjeldani Ejendomsadministration | 18.653 | 18.110 |
| Gårdlaug..... | 12.600 | 12.600 |
| | <u>55.859</u> | <u>54.686</u> |
| 13. Varmeregnskab | | |
| Indbetalt a conto..... | -239.199 | -233.200 |
| Varmeomkostninger a conto..... | 217.541 | 232.450 |
| Tilbageholdt fraflytter..... | 0 | -6.000 |
| | <u>-21.658</u> | <u>-6.750</u> |
| 14. Likvide beholdninger | | |
| Kasse, bestyrelse..... | 0 | 1.354 |
| Nykredit 8117 3316798 | 4.866.789 | 4.116.160 |
| Likvide beholdninger i alt | <u>4.866.789</u> | <u>4.117.514</u> |
| 15. Skyldige omkostninger | | |
| Handel hororar Sjeldani..... | 42.797 | 0 |
| Revision..... | 21.750 | 21.750 |
| Nortec A/S..... | 2.875 | 0 |
| Afsat Malerfirmaet Eskildsen A/S..... | 242.181 | 0 |
| Skyldige omkostninger i alt | <u>309.603</u> | <u>21.750</u> |

| 16. Prioritetsrenter og -gæld | <u>Noter</u> | | | |
|---|----------------|----------------|-------------------|-------------------|
| | <u>Renter</u> | <u>Afdrag</u> | <u>Kursværdi</u> | <u>Restgæld</u> |
| RD obligationslån, rest løbetid 28 år 2,0%, opr. Kr. 8.987.000 | 215.688 | 0 | 8.987.000 | 8.987.000 |
| RD kontantlån, rest løbetid 28 år 2,1552% , opr. Kr. 8.721.000 | 215.424 | 213.779 | 8.461.673 | 8.296.854 |
| | <u>431.112</u> | <u>213.779</u> | <u>17.448.673</u> | <u>17.283.854</u> |
| Ændring i periodiseret rente..... | -460 | | | |
| | <u>430.652</u> | <u>213.779</u> | <u>17.448.673</u> | <u>17.283.854</u> |

Prioritetslån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse

Der er udover de ovenfor nævnte lån tinglyst indeksslån for opr. Kr. 2.759.000 til Nykredit med fuld ydelsesstøtte. Kursværdien andrager pr. 31. juli 2020 kr. 2.908.385. Lånet indgår ikke i opgørelsen af andelsværdien.

17. Eventualforpligtelser

I forbindelse med modtagelse af støtte til byfornyelse kr. 1.507.618 fra Københavns Kommune er knyttet følgende tinglyste vilkår: At kommunen kan kræve tilskuddet helt eller delvis tilbage, såfremt ejendommen afhændes for en højere pris end kr. 51.540.012 eller skifter status inden 31. december 2038 jf. servitut.

Foreningen har november 2019 indgået en 10 årig uopsigelig kontrakt med Nortec TotalCare om vaskeri ydelser. Den månedlige ydelse er kr. 2.875,- og restydelsen i alt udgør kr. 319.125

18. Skattepligtig indkomst

| | | |
|---|---|------------------|
| Lejeindtægt, side 6 | | 92.289 |
| Udgifter, side 6 | | 1.927.205 |
| Finansielle poster, netto, side 6..... | | 439.629 |
| Andre indtægter, ej indmeldelsesgebyr | | -16.438 |
| | | <u>2.350.396</u> |
| Erhvervsmæssig andel: | | |
| | $\frac{2.350.396}{2.829.550} \times 92.289$ | |
| | ($\frac{2.829.550}{2.829.550} + 92.289$)..... | -74.239 |
| Årets indkomst | | 18.050 |
| Underskud til fremførsel | | -18.050 |
| Skattepligtig indkomst | | <u>0</u> |
| Skat 22 % af kr. 0 | | <u>0</u> |
| Underskud til fremførsel: | | |
| Rest underskud 2013/14 | | -68.467 |
| Underskud 2018/19..... | | -36.793 |
| Anvendt underskud 2019/20..... | | 18.050 |
| | | <u>-87.210</u> |

Noter**19. Opgørelse af andelsværdien**

Andelskronen kan opgøres efter lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber §5 stk. 2a - ejendommens anskaffelsessum kr. 12.522.570, som er uanvendelig,
 eller § 5 stk. 2b - handelsværdi, kræver valuarvurdering som ikke er udarbejdet.
 eller § 5 stk. 2c - ejendomsværdi kr. 67.000.000, som er anvendt med en reduktion på: 18%

Egenkapital til andelskroneberegning 31/07 2020..... 41.766.563

Andelskronen 41.749.963 : 4.232 9.869

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen godkendelse af andelskrone på kr. 9.869.

Sidste års andelskrone 9.869

| <u>Fordeling af andelsværdier på lejlighedstyper</u> | | | |
|--|--------------|----------------------|----------------------------|
| Type areal m ² | Antal andele | Andelsværdi pr. type | Andelsværdi i alt pr. type |
| 45 | 2 | 444.115 | 888.230 |
| 46 | 5 | 453.984 | 2.269.922 |
| 47 | 8 | 463.854 | 3.710.829 |
| 48 | 4 | 473.723 | 1.894.891 |
| 49 | 8 | 483.592 | 3.868.736 |
| 50 | 5 | 493.461 | 2.467.306 |
| 56 | 18 | 552.677 | 9.948.179 |
| 60 | 3 | 592.154 | 1.776.461 |
| 62 | 2 | 611.892 | 1.223.784 |
| 71 | 1 | 700.715 | 700.715 |
| 81 | 2 | 799.407 | 1.598.815 |
| 82 | 1 | 809.277 | 809.277 |
| 86 | 2 | 848.753 | 1.697.507 |
| 92 | 1 | 907.969 | 907.969 |
| 93 | 1 | 917.838 | 917.838 |
| 95 | 1 | 937.576 | 937.576 |
| 96 | 1 | 947.446 | 947.446 |
| 99 | 1 | 977.053 | 977.053 |
| 103 | 2 | 1.016.530 | 2.033.060 |
| 109 | 1 | 1.075.746 | 1.075.746 |
| 113 | 1 | 1.115.222 | 1.115.222 |
| | <u>70</u> | | <u>41.766.563</u> |

Eksklusive forbedringer/nedslidning i den enkelte lejlighed.

Noter**20. Nøgletal**

| | Grundlag | Kr. pr. m ² andel |
|---|------------|---------------------------------|
| Offentlig ejendomsvurdering | 67.000.000 | 15.832 |
| Anskaffelsessum (kostpris) | 12.522.570 | 2.959 |
| Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver | 13.122.812 | 3.101 |
| Foreslået andelsværdi | 41.766.563 | 9.869 |
| | | Kr./m ² |
| Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m2 | 4.232 | 665 |
| | | I pct. |
| Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag): | | |
| Vedligeholdelsesomkostninger | 849.317 | 33 |
| Øvrige omkostninger | 1.077.888 | 42 |
| Finansielle poster, netto | 439.629 | 17 |
| Afdrag | 213.779 | 8 |
| | | 100 |

Noter

21. §3 Bilag 1, nøgleoplysninger

| | | Antal | BBR Areal |
|----|---|-------|-----------|
| B1 | Andelsboliger | 70 | 4.232 |
| B5 | Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.) Areal ukendt af BBR | 2 | 75 |
| B6 | I alt | 72 | 4.307 |

| | Sæt kryds | Areal BBR | Areal anden kilde | Oprindelige indskud | Andet |
|----|--|--------------|----------------------|------------------------|-------|
| C1 | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien? | X | | | |
| C2 | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften? | X | | | |
| C3 | <i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her</i> | | | | |

| | | År |
|----|--------------------------|------|
| D1 | Foreningens stiftelsesår | 1964 |
| D2 | Ejendommens opførelsesår | 1935 |

| | Sæt kryds | Ja | Nej |
|----|---|----|-----|
| E1 | Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen? | | X |
| E2 | Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. | | |

| | Sæt kryds | Anskaffelses- prisen | Valuar- vurdering | Offentlig vurdering |
|----|--|-------------------------|----------------------|------------------------|
| F1 | Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien | | | X |

Noter

| | Forklaring på udregning | Anvendt værdi pr. 31/07 2020 kr. | Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ² |
|----|--|--|--|
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 67.000.000 | 15.556 |

| | Forklaring på udregning | Anvendt værdi pr. 31/07 2020 kr. | Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ² |
|----|-------------------------------------|--|---|
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver | 12.110.625 | 2.812 |

| | Forklaring på udregning | Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 % |
|----|-------------------------------------|---|
| F4 | Reserver i procent af ejendomsværdi | 18 |

| | Sæt kryds | Ja | Nej |
|----|--|----|-----|
| G1 | Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning? Byfornyelsestilskud kr. 1.507.618 såfremt ejendommen sælges over kr. 51.540.012 eller ændrer status fra andelsforeningen inden den 31/12-2038 | 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 |

Noter

| | Forklaring på udregning | Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2) | | | kr. pr. m ² |
|----|-------------------------|--|------|---------|------------------------|
| H1 | Boligafgift | 234.494 | x 12 | / 4.307 | 653 |
| H2 | Erhvervslejeindtægter | 7.903 | x 12 | / 4.307 | 22 |

| | Forklaring på udregning | Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2) | | |
|---|---|---|------------------------|------------------------|
| | | 31/7 2018 | 31/07 2019 | 31/07 2020 |
| | | Kr. pr. m ² | Kr. pr. m ² | Kr. pr. m ² |
| J | Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år | 154 | -339 | 135 |

| | | Kr. pr. m ² | Forklaring på udregning |
|----|--------------------------|------------------------|---|
| K1 | Andelsværdi | 9.869 | Andelsværdi på balancedagen (note 19) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2) |
| K2 | Gæld - omsætningsaktiver | 3.101 | (Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2) |
| K3 | Teknisk andelsværdi | 12.970 | K1 plus K2 |

| | Forklaring på udregning | Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og reovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6) | | |
|----|--|---|------------------------|------------------------|
| | | 31/7 2018 | 31/07 2019 | 31/07 2020 |
| | | Kr. pr. m ² | Kr. pr. m ² | Kr. pr. m ² |
| M1 | Vedligeholdelse, løbende | 44 | 50 | 91 |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning og reovering | 89 | 968 | 106 |
| M3 | Vedligeholdelse i alt | 133 | 1.017 | 197 |

Noter

| | | |
|---|--|---|
| | Forklaring på udregning | (Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 % |
| P | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | 73 |

| | | | | |
|---|---|---|--------------------------------------|--------------------------------------|
| | Forklaring på udregning | Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2) | | |
| | | 31/7 2018 Kr. pr. m ² | 31/07 2019 Kr. pr. m ² | 31/07 2020 Kr. pr. m ² |
| R | Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år | 92 | 50 | 51 |

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Camille Justine Raisch Kambjerre

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Mozartshus

Serienummer: PID:9208-2002-2-908788634502

IP: 77.241.xxx.xxx

2020-10-30 11:44:32Z

NEM ID 

Thomas Benjamin Bidstrup

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Mozartshus

Serienummer: PID:9208-2002-2-906376327997

IP: 5.103.xxx.xxx

2020-10-31 07:38:01Z

NEM ID 

Simon Enemærke Bech Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Mozartshus

Serienummer: PID:9208-2002-2-747241932998

IP: 213.32.xxx.xxx

2020-11-01 11:41:28Z

NEM ID 

Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2020-11-02 05:56:13Z

NEM ID 

Morten Pikhart Svenstrup

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Mozartshus

Serienummer: PID:9208-2002-2-620492726486

IP: 89.239.xxx.xxx

2020-11-02 06:28:49Z

NEM ID 

Rie Kappel Andersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Mozartshus

Serienummer: PID:9208-2002-2-694707621214

IP: 62.199.xxx.xxx

2020-11-04 13:30:52Z

NEM ID 

Vita Gunborg

Registreret revisor

På vegne af: Luni Revision

Serienummer: CVR:17811371-RID:39519307

IP: 93.161.xxx.xxx

2020-11-04 14:35:01Z

NEM ID 

Dorthe Eren

Intern revisor

På vegne af: AB Mozartshus

Serienummer: PID:9208-2002-2-077957298930

IP: 193.169.xxx.xxx

2020-11-06 18:15:40Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: JATLG-PHF4J-LJFZV-5NFTH-G7BEH-CBEAI

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Søren Kirk Jakobsen

Intern revisor

På vegne af: AB Mozartshus

Serienummer: PID:9208-2002-2-191779807183

IP: 77.213.xxx.xxx

2020-11-11 09:05:18Z

NEM ID 

Lene Hansen


Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: CVR:35677968-RID:60066150

IP: 195.225.xxx.xxx

2020-11-11 09:36:23Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>