

**Andelsboligforeningen
Boligejerforeningen Mozartshus a.m.b.a.**

Årsrapport for 2022/23
(58. regnskabsår)

Budget for 2023/24

Administrator:

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

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Andelsboligforeningen Boligejerforeningen Mozartshus a.m.b.a.
Straussvej 3 - 15 og Mozartsvej 15
2450 København SV

CVR nr. 15 35 95 28
Matr. nr.: 283 Kongens Enghave, København
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. august - 31. juli
Andelshavere: 65 beboelsesandele
Lejere: 3 erhverv

Bestyrelse

Morten Svenstrup (formand)
Keld Holm Frederiksen
Simon Rasmussen
Sara Keir Wright
Sigurd Kristensen

Dorthe Eren Sørensen (intern revisor)
Steven Storm Hansen (intern revisor)

Administrator

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

Revision

Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
Telefon 39 16 36 36

Bestyrelses- og administratorpåtegning

Bestyrelsens påtegning:

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Boligejerforeningen Mozartshus a.m.b.a

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, 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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2022 - 31. juli 2023.

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 13. oktober 2023

Dette dokument underskrives digitalt

Administrators påtegning:

Som administrator i Andelsboligforeningen Boligejerforeningen Mozartshus a.m.b.a. skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2022/23. 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 pr. 31. juli 2023.

København, den 13. oktober 2023

Dette dokument underskrives digitalt

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Boligejerforeningen Mozartshus a.m.b.a.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Boligejerforeningen Mozartshus a.m.b.a. for regnskabsåret 1. august 2022 - 31. juli 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, 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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2022 - 31. juli 2023 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, 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 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 revisors 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 og budget på side 22 har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Foreningens bestyrelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens bestyrelse anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er foreningens bestyrelse 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 foreningens bestyrelse 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. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af 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 foreningens bestyrelses 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 foreningens bestyrelse 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 13. oktober 2023
Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 29 44 27 89

Jørn Munch
statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 30156

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Boligejerforeningen Mozartshus a.m.b.a. er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

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.

Skat af årets resultat:

Andelsboligforeningen er skattepligtig af den del af overskuddet, der kan henføres til det udlejede erhverv. Eventuel 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 "Andre 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.

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.

ØVRIGE NOTER:**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:

De i note 13 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Resultatopgørelse for perioden

1. august - 31. juli

Note	2022/23 Regnskab	2022/23 Budget (ej revideret)	2021/22 Regnskab
INDTÆGTER:			
	2.986.164	2.986.000	2.927.614
	5.761	0	3.900
	88.832	97.000	96.264
	23.263	23.200	22.807
	44.361	45.000	44.520
1	14.300	15.000	56.574
	3.162.681	3.166.200	3.151.679
OMKOSTNINGER:			
	413.490	415.000	419.499
	17.575	20.000	21.384
	302.967	303.000	302.967
	179.336	165.000	153.532
	70.940	70.000	68.707
	63.225	70.000	41.232
	130.668	150.000	144.995
	21.152	18.000	17.596
2	11.061	8.000	9.247
	79.042	78.000	77.112
3	195.957	200.000	185.448
4	357.303	1.148.950	268.559
	97.256	115.000	103.156
	19.000	19.000	18.000
5	83.163	50.000	62.478
	19.250	19.250	19.250
	13.229	15.000	13.062
	14.464	14.000	17.173
	17.994	15.000	20.239
	61.300	45.000	51.057
	0	0	19.022
	0	0	0
	2.168.372	2.938.200	2.033.715
	994.309	228.000	1.117.964
Resultatdisponering:			
	228.018	228.000	223.169
	766.291	0	894.795
	994.309	228.000	1.117.964

Balance pr. 31. juli

Aktiver		2023	2022
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
6	Ejendommens værdi	97.700.000	103.000.000
	Anlægsaktiver i alt	<u>97.700.000</u>	<u>103.000.000</u>
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	22.396	15.795
	Tilgodehavende rykkergebyr	110	0
	Tilgodehavende Gårdlauget Musikgården	8.300	33.200
	Forudbetalte omkostninger	67.959	65.051
	Tilgodehavender	<u>98.765</u>	<u>114.046</u>
	Nykredit, driftskonto	6.123.841	5.576.105
	Mellemregning med administrator	-350	62.328
	Likvide beholdninger	<u>6.123.491</u>	<u>5.638.433</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>6.222.256</u>	<u>5.752.479</u>
	Aktiver i alt	<u><u>103.922.256</u></u>	<u><u>108.752.479</u></u>

Balance pr. 31. juli

		Passiver	
<u>Note</u>		2023 kr.	2022 kr.
	Egenkapital før reserver	<u>55.016.000</u>	<u>50.784.000</u>
	Reserver:		
7	Reserve til byfornyelsesstøtte	1.507.618	1.507.618
	Reserve til udskiftning af vandrør og faldstammer	10.200.000	8.000.000
	Reserve til værdiregulering	<u>23.385.662</u>	<u>32.247.741</u>
	Reserver i alt	<u>35.093.280</u>	<u>41.755.359</u>
	Egenkapital inkl. reserver	<u>90.109.280</u>	<u>92.539.359</u>
8	Prioritetsgæld	<u>13.271.594</u>	<u>15.380.178</u>
	Langfristede gældsforpligtelser	<u>13.271.594</u>	<u>15.380.178</u>
8	Prioritetsgæld	232.972	228.018
	Igangværende handel	0	482.360
	Forudbetalt boligafgift m.v.	292	1
	Skyldigt afregning fraflyttere	19.048	17.448
	Deposita	24.839	24.098
	Afsluttet varmeregnskab	147.833	0
	Igangværende varmeregnskab:		
	A conto indbetalinger	233.375	
	Afholdte udgifter	<u>-212.443</u>	25.411
	Skyldige omkostninger	<u>95.466</u>	<u>55.606</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	<u>541.382</u>	<u>832.942</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>13.812.976</u>	<u>16.213.120</u>
	Passiver i alt	<u>103.922.256</u>	<u>108.752.479</u>
9	Yderligere belåning		
10	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
11	Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning		
12	Beregning af andelsværdi		
13	Nøgleoplysninger		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. juli

	2023 kr.	2022 kr.
Ejendommens opskrivningsfond:		
Saldo 1. august	78.271.225	42.366.805
Årets regulering til dagsværdi	-5.300.000	35.904.420
	<u>72.971.225</u>	<u>78.271.225</u>
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:		
Saldo 1. august	1.234.066	-155.294
Årets kursregulering	1.875.612	1.389.360
	<u>3.109.678</u>	<u>1.234.066</u>
Overført resultat m.v.:		
Saldo 1. august	-28.721.291	1.644.705
Årets afdrag prioritetsgæld	228.018	223.169
Overført resultat	766.291	894.795
Regulering af reserve til udskiftning af vandværk og faldstammer	-2.200.000	0
Regulering af reserve til værdiregulering	8.862.079	-31.483.960
	<u>-21.064.903</u>	<u>-28.721.291</u>
Egenkapital før reserver	<u><u>55.016.000</u></u>	<u><u>50.784.000</u></u>

Noter

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Note 1 - Øvrige indtægter:		
Gårdlauget Musikgården, refusion vand og el, 2021/22 inkl. 4 år	8.300	33.200
Indmeldelsesgebyr	6.000	3.000
Indtægtsført fra mellemregning med administrator vedr. tidl. år	0	20.374
	<u>14.300</u>	<u>56.574</u>
Note 2 - Vaskeri, netto:		
Vaskeriudgifter, Nortec og reparationer	51.170	43.685
Vaskeriindtægter	-40.109	-34.438
	<u>11.061</u>	<u>9.247</u>
Note 3 - Vicevært og renholdelse:		
Vicevært	73.072	81.843
Trappevaskservice	76.441	68.598
Graffitiabonnement	9.818	9.099
Snerydning og saltning	14.688	21.063
Skadedyrsbekæmpelse, bekæmpelse væggelus	21.938	4.845
	<u>195.957</u>	<u>185.448</u>
Note 4 - Reparation og vedligeholdelse:		
Elektriker, udskiftning af eltavle m.v.	41.616	23.912
Glarmester, termoruder	3.469	0
Have, nedrivning af hegn og opsætning af nyt	0	103.243
Kloakservice, rensning af stoppet afløb	5.242	29.689
Låseservice	2.181	0
Maler, reparation i bolig	4.807	30.438
Materialer og småanskaffelser, LED pærer m.v.	6.467	4.108
Murer, reparation af gulve m.v.	0	8.171
Port- og dørtelefon, reparation af dørtelefon	2.192	4.383
Selvisiko skader	0	5.500
Snedker og tømrer, gennemgang af døre og vinduer	1.781	588
Varme- og vandmålere, udskiftning målere	8.719	0
Varmeanlæg, asbestsanering af varmecentral m.v.	140.224	11.711
VVS, udskiftning tærede vandrør m.v.	140.605	46.816
	<u>357.303</u>	<u>268.559</u>

Noter

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Note 5 - Andre honorarer:		
Advokatfirmaet Krarup	2.290	0
Redmark, deltagelse i budgetmøde	5.000	0
Scheel og Co., valuarvurdering	32.500	32.500
Sjeldani, CPR valideringer	1.935	0
Sjeldani, deltagelse i generalforsamling/beboermøde	8.100	5.625
Sjeldani, drift af digital postkasse	1.675	1.757
Sjeldani, gennemgang af valuarvurdering	0	6.165
Sjeldani, nøgletalsskema	2.530	2.450
Sjeldani, udarbejdelse af lejekontrakt	2.500	0
Sjeldani, øvrige	3.508	575
Topdahl Ingeniør & arkitekter, indhentning tilbud for asbestsanering	13.125	0
Topdahl Ingeniør & arkitekter, løbende rådgivning	10.000	0
Topdahl Ingeniør & arkitekter, notat vedr. sætningsskader	0	13.406
	83.163	62.478
		kr.
Note 6 - Ejendommens værdi:		
Kostpris:		
Oprindelig anskaffelsessum		1.516.000
Tilgang før 2017/18		23.117.195
Tilgang 2020/21, parknet		95.580
		24.728.775
Opskrivninger til dagsværdi:		
Saldo 1. august 2022		78.271.225
Årets regulering til dagsværdi		-5.300.000
		72.971.225
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. juli 2023		97.700.000
Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2021		67.000.000

Ejendommen er optaget til valuarvurdering, foretaget den 28. juli 2023 af Civiløkonom, HD, Ejendomsmægler og Diplomvaluar Mikkel Scheel og Cand.merc.jur. og Diplomvaluar Henrik Larsen, Scheel & Co. ApS, Lyngbyvej 14, 2, 2100 København Ø.

Valuaren har beregnet værdien efter en DCF model over 15 år, med et exitafkast på 3,45%. 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.

Valuaren har anført følsomhedsanalyser som viser at såfremt exitafkastet var henholdsvis 0,50% - point højere eller lavere ville ejendomsværdien i stedet beregnes til henholdsvis ca. kr. 81.100.000 eller 120.400.000.

Noter

Note 7 - 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.

Note 8 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/8 2022	Afdrag	Restgæld 31/7 2023	Kursværdi 31/7 2023
a)	8.987.000	0	8.987.000	7.153.652
b)	7.855.262	228.018	7.627.244	6.350.914
	<u>16.842.262</u>	<u>228.018</u>	16.614.244	13.504.566
Kort del af gæld (næste års afdrag)			-232.972	-232.972
			<u>16.381.272</u>	<u>13.271.594</u>

- a) RealDK, fastforrentet obligationslån, 2,000%, afdragsfrit indtil 1/7 2028, udløber i 2048
- b) RealDK, fastforrentet kontantlån med afdrag, 2,1552%, udløber i 2048

Note 9 - 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.

Note 10 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der tinglyst et afgiftspantebrev på kr. 612.000.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 97.700.000.

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.

Note 11 - Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning:

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

Pr. statusdagen har foreningen 3 usolgte lejemaal og den erhvervmæssige 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 erhvervmæssig virksomhed.

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

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	90.109.280
Reserve til byfornyelsesstøtte	-1.507.618
Reserve til udskiftning af vandrør og faldstammer	-10.200.000
Reserve til værdiregulering	-23.385.662
Andelsværdi i henhold til § 5 stk. 2, litra b til fordeling	55.016.000
Areal jfr. administrator	4.232
Andelskronens værdi	13.000,00
$\frac{55.016.000}{4.232} =$	

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 12.000,00.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 13.000,00.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 18.525,91.

Noter

Note 12 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelenes værdi ved en andelskrone på 13.000,00:

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
02 - Mozartsvej 15, st. mf.	48	576.000	624.000
03 - Mozartsvej 15, st. th.	49	588.000	637.000
04 - Mozartsvej 15, 1. tv.	47	564.000	611.000
05 - Mozartsvej 15, 1. mf.	48	576.000	624.000
06 - Mozartsvej 15, 1. th.	49	588.000	637.000
07 - Mozartsvej 15, 2. tv.	95	1.140.000	1.235.000
09 - Mozartsvej 15, 2. th.	49	588.000	637.000
10 - Mozartsvej 15, 3.	113	1.356.000	1.469.000
11 - Straussvej 17, st. tv.	60	720.000	780.000
12 - Straussvej 17, st. th.	109	1.308.000	1.417.000
13 - Straussvej 17, 1. tv.	60	720.000	780.000
14 - Straussvej 17, 1. th.	62	744.000	806.000
15 - Straussvej 17, 2. tv.	60	720.000	780.000
16 - Straussvej 17, 2. th.	62	744.000	806.000
18 - Straussvej 15, st.	86	1.032.000	1.118.000
19 - Straussvej 15, 1. tv.	47	564.000	611.000
20 - Straussvej 15, 1. mf.	47	564.000	611.000
21 - Straussvej 15, 1. th.	47	564.000	611.000
22 - Straussvej 15, 2. tv.	47	564.000	611.000
23 - Straussvej 15, 2. mf.	47	564.000	611.000
24 - Straussvej 15, 2. th.	47	564.000	611.000
25 - Straussvej 15, 3.	103	1.236.000	1.339.000
26 - Straussvej 13, st. tv.	50	600.000	650.000
27 - Straussvej 13, st. mf.	45	540.000	585.000
28 - Straussvej 13, st. th.	71	852.000	923.000
29 - Straussvej 13, 1. tv.	50	600.000	650.000
30 - Straussvej 13, 1. mf.	45	540.000	585.000
31 - Straussvej 13, 1. th.	48	576.000	624.000
34 - Straussvej 13, 2.	143	1.716.000	1.859.000
35 - Straussvej 13, 3.	103	1.236.000	1.339.000
36 - Straussvej 11, st. tv.	56	672.000	728.000
37 - Straussvej 11, st. th.	56	672.000	728.000
38 - Straussvej 11, 1. tv.	56	672.000	728.000
39 - Straussvej 11, 1. th.	56	672.000	728.000
40 - Straussvej 11, 2.	112	1.344.000	1.456.000
42 - Straussvej 11, 3.	82	984.000	1.066.000
43 - Straussvej 9, st. tv.	56	672.000	728.000
44 - Straussvej 9, st. th.	56	672.000	728.000
45 - Straussvej 9, 1. tv.	56	672.000	728.000
46 - Straussvej 9, 1. th.	56	672.000	728.000
48 - Straussvej 9, 2. th.	112	1.344.000	1.456.000
transport	2.691	32.292.000	34.983.000

Noter

Note 12 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
transport	2.691	32.292.000	34.983.000
49 - Straussvej 9, 3.	81	972.000	1.053.000
50 - Straussvej 7, st. tv.	56	672.000	728.000
51 - Straussvej 7, st. th.	56	672.000	728.000
52 - Straussvej 7, 1. tv.	56	672.000	728.000
53 - Straussvej 7, 1. th.	56	672.000	728.000
54 - Straussvej 7, 2. tv.	56	672.000	728.000
55 - Straussvej 7, 2. th.	56	672.000	728.000
56 - Straussvej 7, 3.	81	972.000	1.053.000
57 - Straussvej 5, st. tv.	49	588.000	637.000
59 - Straussvej 5, st. mf.	96	1.152.000	1.248.000
60 - Straussvej 5, 1. tv.	95	1.140.000	1.235.000
62 - Straussvej 5, 1. th.	50	600.000	650.000
63 - Straussvej 5, 2. tv.	49	588.000	637.000
64 - Straussvej 5, 2. mf.	46	552.000	598.000
65 - Straussvej 5, 2. th.	50	600.000	650.000
66 - Straussvej 5, 3.	86	1.032.000	1.118.000
67 - Straussvej 3, st. tv.	49	588.000	637.000
68 - Straussvej 3, st. th.	46	552.000	598.000
69 - Straussvej 3, st. mf.	46	552.000	598.000
70 - Straussvej 3, 1. tv.	98	1.176.000	1.274.000
71 - Straussvej 3, 1. mf.	46	552.000	598.000
72 - Straussvej 3, 1. th.	46	552.000	598.000
75 - Straussvej 3, 2. th.	92	1.104.000	1.196.000
76 - Straussvej 3, 3.	99	1.188.000	1.287.000
	<u>4.232</u>	<u>50.784.000</u>	<u>55.016.000</u>

Note 13 - Nøgleoplysninger

		31.7.23		31.7.22 *	31.7.21 *
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	65	4.227	4.233	4.233
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål (areal jfr. lejekontrakter)	3	95	95	95
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	68	4.322	4.328	4.328

* Sammenligningstallene er ikke krævet i bekendtgørelsen.

	Sæt kryds	Areal (BBR)	Areal (anden kilde)	Det oprin- delige 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> Ikke relevant				

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

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

	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

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

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	97.700.000	22.605
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	33.585.662	7.771

Note 13 - Nøgleoplysninger

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	34

	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-m ² pr. år
H1	Boligafgift	708
H2	Erhvervslejeindtægter	24
H3	Boliglejeindtægter	0

		2020/21 kr. pr. m ²	2021/22 kr. pr. m ²	2022/23 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	57	264	235

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	13.015
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	1.796
K3	Teknisk andelsværdi	14.811

		2020/21 kr. pr. m ²	2021/22 kr. pr. m ²	2022/23 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	104	64	85
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	123	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	227	64	85

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	86

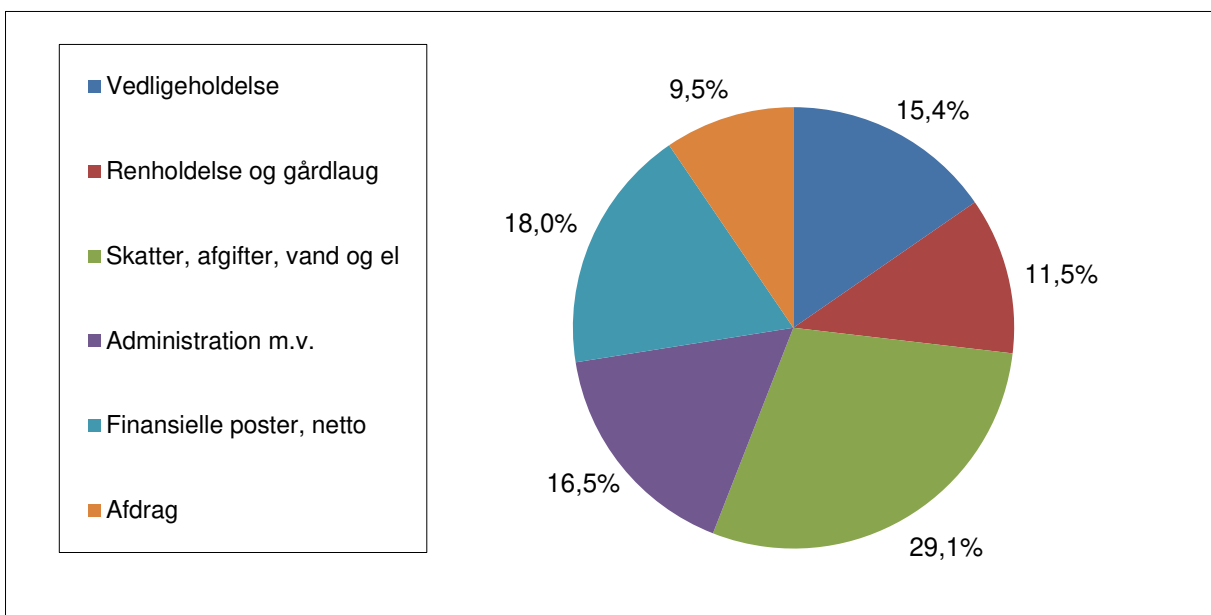
		2020/21 kr. pr. m ²	2021/22 kr. pr. m ²	2022/23 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	52	53	54

Note 13 - Nøgleoplysninger

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	kr. pr. m ² andel	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	15.873	15.524
Valuarvurdering	23.113	22.605
Anskaffelsessum (kostpris)	5.850	5.722
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.796	1.756
Foreslået andelsværdi	13.015	12.729
Reserver uden for andelsværdi	8.302	8.120
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m ²		708
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		0
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²		1.046
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		96
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		15,4
Renholdelse og gårdlaug		11,5
Skatter, afgifter, vand og el		29,1
Administration m.v.		16,5
Finansielle poster, netto		18,0
Afdrag		9,5
		<u>100,0</u>



Andelsboligforeningen Boligejerforeningen Mozartshus a.m.b.a.
Bilag 4 til årsrapporten for 2022/23

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

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

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	97.700.000	22.605
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	33.585.662	7.771

Boligafgift

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	708

Teknisk andelsværdi

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	13.015
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	1.796
K3	Teknisk andelsværdi	14.811

Vedligeholdelse

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	X	

Friværdi

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	86

Budget for 2023/24

	Budget 2022/23 (ej revideret)	Regnskab 2022/23	Budget 2023/24 (ej revideret)
INDTÆGTER:			
Boligafgift, ordinær	2.986.000	2.986.164	3.046.000
Boligafgift, fremlejegebyr	0	5.761	5.000
Leje, erhverv	97.000	88.832	102.000
Kælderleje	23.200	23.263	24.000
Internetbidrag	45.000	44.361	62.000
Øvrige indtægter	15.000	14.300	8.300
Indtægter i alt	3.166.200	3.162.681	3.247.300
OMKOSTNINGER:			
Prioritetsrenter	415.000	413.490	698.000
Bankrenter	20.000	17.575	0
Grundskyld	303.000	302.967	303.000
Dagrenovation	165.000	179.336	200.000
Forsikringer inkl. Falckabonement	70.000	70.940	73.000
El- og gasforbrug	70.000	63.225	70.000
Vandforbrug	150.000	130.668	136.000
Varmeforbrug, fælleslokaler	18.000	21.152	22.000
Vaskeri, netto	8.000	11.061	10.000
Gårdlaugsbidrag Musikgården	78.000	79.042	81.000
Vicevært og renholdelse	200.000	195.957	200.000
Reparation og vedligeholdelse	1.148.950	357.303	813.550
Udskiftning af vandrør og faldstammer	0	0	10.200.000
Administrationshonorar	115.000	97.256	100.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	19.000	19.000	21.500
Andre honorarer	50.000	83.163	80.000
Kontor- og telefongodtgørelse	19.250	19.250	19.250
Kontorhold, porto og gebyrer	15.000	13.229	15.000
ABF kontingent	14.000	14.464	15.000
Møde- og foreningsomkostninger	15.000	17.994	15.000
Internetudgifter	45.000	61.300	62.000
Selskabsskat	0	0	0
Omkostninger i alt	2.938.200	2.168.372	13.134.300
Driftsresultat	228.000	994.309	-9.887.000
Resultatdisponering:			
Afdrag på prioritetsgæld	228.000	228.018	313.000
Anvendt reserve udskiftn. vandrør og faldstammer	0	0	-10.200.000
Overført resultat	0	766.291	0
Disponeret i alt	228.000	994.309	-9.887.000

Budgetforudsætninger:

Der er indregnet allerede vedtaget stigning i boligafgift og kælderleje på 2% pr. 1. august 2023.

Hvor udgifterne ikke er kendte, er der regnet med en forventet stigning på 1,5%.

Der er indregnet skønnet 290.000 kr. i prioritetsrenter og 80.000 kr. i afdrag på prioritetsgæld til endnu ikke optaget realkreditlån til del af finansieringen af udskiftning af vandrør og faldstammer.

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.”

Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-10-16 13:55:04 UTC



Sigurd Kristensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 007 - AB Mozartshus

Serienummer: 6964a081-a589-45c5-9add-c229c933cdc5

IP: 80.71.xxx.xxx

2023-10-16 14:04:12 UTC



Sara Keir Wright

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 007 - AB Mozartshus

Serienummer: 5328546d-455d-4de1-87a7-499a62d097b5

IP: 80.71.xxx.xxx

2023-10-16 16:58:20 UTC



Simon Enemærke Bech Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 007 - AB Mozartshus

Serienummer: 9ae8fa2b-4259-4ca9-8b7a-3ee4555768ce

IP: 80.71.xxx.xxx

2023-10-17 05:12:31 UTC



Morten Pikhart Svenstrup

Bestyrelsesformand

På vegne af: 007 - AB Mozartshus

Serienummer: a0d0d380-6472-4955-ab67-c9cbb6b05525

IP: 88.101.xxx.xxx

2023-10-17 09:03:13 UTC



Keld Holm Frederiksen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 007 - AB Mozartshus

Serienummer: b507cd8a-6abd-444d-a5b1-77bbc6920719

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-10-17 10:54:25 UTC



Penneo dokumentnøgle: PLE2D-WQ5VG-8QZJH-ZVEC6-GWKW4-BFAP0

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

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."

Jørn Munch

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Redmark

Serienummer: CVR:29442789-RID:41834749

IP: 40.113.xxx.xxx

2023-10-17 11:44:39 UTC

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>