

**Andelsboligforeningen  
Mozartshus**

**Årsrapport for 2024/25**

## Foreningsoplysninger

---

**Andelsboligforening**

Andelsboligforeningen Mozartshus  
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: 63 beboelsesandele  
Lejere: 3 erhverv

**Bestyrelse**

Simon Rasmussen (formand)  
Keld Holm Frederiksen  
Jan Vejle  
Sara Keir Wright  
Iben Schandel

Dorthe Eren Sørensen (intern revisor)  
Morten Rye Christensen (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 Mozartshus.

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 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2024 - 31. juli 2025.

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 9. oktober 2025

---

Dette dokument underskrives digitalt. Underskrifterne fremgår af sidste side.

### Administrators påtegning:

Som administrator i Andelsboligforeningen Mozartshus skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2024/25. 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 2025.

København, den 9. oktober 2025

---

Dette dokument underskrives digitalt. Underskrifterne fremgår af sidste side.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Mozartshus

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Mozartshus for regnskabsåret 1. august 2024 - 31. juli 2025, 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 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2024 - 31. juli 2025 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 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 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 9. oktober 2025  
Redmark  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 29 44 27 89

---

Jørn Munch  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr.: 30156

Dette dokument underskrives digitalt. Underskrifterne fremgår af sidste side.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Mozartshus 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. 336 af 20. marts 2025, 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. 336 af 20. marts 2025 fra Social- og Boligministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

## Resultatopgørelse for perioden

### 1. august - 31. juli

Note	2024/25 Regnskab	2024/25 Budget (ej revideret)	2023/24 Regnskab
<b>INDTÆGTER:</b>			
	3.158.585	3.100.000	3.039.170
	102.688	105.000	100.530
	21.292	22.000	21.113
	42.400	45.000	44.467
	81.738	0	72.761
1	8.300	8.300	34.789
	<b>3.415.003</b>	<b>3.280.300</b>	<b>3.312.830</b>
<b>OMKOSTNINGER:</b>			
	720.696	404.000	408.105
	1.427	0	0
	264.302	0	0
	324.256	326.000	333.163
	214.202	225.000	205.971
	88.452	92.000	88.407
	74.937	55.000	43.613
	141.790	140.000	135.321
	31.270	20.000	36.681
2	9.739	10.000	12.265
	91.726	81.000	80.628
3	186.767	200.000	178.253
4	315.293	300.000	224.341
	0	1.950.000	0
	11.539.830	12.400.000	1.450.594
	103.990	104.000	100.961
	23.000	23.000	21.500
5	65.252	100.000	130.568
	19.500	19.250	19.500
	18.224	20.000	19.349
	15.641	15.000	12.622
	22.825	20.000	19.851
	58.072	62.000	58.955
	155	0	0
	<b>14.331.346</b>	<b>16.566.250</b>	<b>3.580.648</b>
	<b>-10.916.343</b>	<b>-13.285.950</b>	<b>-267.818</b>
<b>Resultatdisponering:</b>			
	305.591	238.034	232.972
	0	-1.950.000	0
	-11.539.830	-12.400.000	-1.450.000
	317.896	826.016	949.210
	<b>-10.916.343</b>	<b>-13.285.950</b>	<b>-267.818</b>

## Balance pr. 31. juli

<b>Aktiver</b>		2025	2024
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
6	Ejendommens værdi	102.800.000	93.000.000
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>102.800.000</b>	<b>93.000.000</b>
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	2.584	375
	Tilgodehavende Gårdlauget Musikgården	0	16.600
	Tilgodehavende renter, aftalekonti	15.444	0
	Mellemregning med Gårdlauget Musikgården	0	89.805
7	Forudbetalte omkostninger	86.030	210.414
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>104.058</b>	<b>317.194</b>
	Nykredit, driftskonto	0	5.704.949
	Danske Bank, driftskonto	1.510.564	0
	Danske Bank, aftaleindskud	4.000.000	0
	Danske Bank, aftaleindskud	2.000.000	0
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>7.510.564</b>	<b>5.704.949</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>7.614.622</b>	<b>6.022.143</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>110.414.622</b>	<b>99.022.143</b>

## Balance pr. 31. juli

		<b>Passiver</b>	
<u>Note</u>		<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
	<b>Egenkapital før reserver</b>	<u>59.248.000</u>	<u>55.016.000</u>
	<b>Reserver:</b>		
8	Reserve til byfornyelsesstøtte	1.507.618	1.507.618
	Reserve til renovering af karnapper	1.950.000	1.950.000
	Reserve til udskiftning af vandrør og faldstammer	0	12.400.000
	Reserve til værdiregulering	<u>20.259.353</u>	<u>13.330.666</u>
	<b>Reserver i alt</b>	<u>23.716.971</u>	<u>29.188.284</u>
	<b>Egenkapital inkl. reserver</b>	<u>82.964.971</u>	<u>84.204.284</u>
9	Prioritetsgæld	<u>26.743.255</u>	<u>13.970.738</u>
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<u>26.743.255</u>	<u>13.970.738</u>
9	Prioritetsgæld	360.896	238.034
	Forudbetalt boligafgift m.v.	0	30.000
	Deposita	25.966	25.259
	Afsluttet varmeregnskab	99.621	100.755
	Igangværende varmeregnskab:		
	A conto indbetalinger	247.396	
	Afholdte udgifter	<u>-243.597</u>	-15.683
10	Skyldige omkostninger	<u>216.114</u>	<u>468.756</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<u>706.396</u>	<u>847.121</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>27.449.651</u>	<u>14.817.859</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>110.414.622</u>	<u>99.022.143</u>
11	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
12	Beregning af andelsværdi		
13	Nøgleoplysninger		

## Egenkapitalopgørelse pr. 31. juli

	2025 kr.	2024 kr.
<b>Ejendommens opskrivningsfond:</b>		
Saldo 1. august	68.271.225	72.971.225
Årets regulering til dagsværdi	9.800.000	-4.700.000
	<u>78.071.225</u>	<u>68.271.225</u>
<b>Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:</b>		
Saldo 1. august	2.172.500	3.109.678
Årets kursregulering	-122.970	-937.178
	<u>2.049.530</u>	<u>2.172.500</u>
<b>Overført resultat m.v.:</b>		
Saldo 1. august	-15.427.725	-21.064.903
Årets afdrag prioritetsgæld	305.591	232.972
Overført resultat	317.896	949.210
Reserve til renovering af karnapper	0	-1.950.000
Regulering af reserve til udskiftning af vandrør og faldstammer	860.170	-3.650.000
Regulering af reserve til værdiregulering	-6.928.687	10.054.996
	<u>-20.872.755</u>	<u>-15.427.725</u>
<b>Egenkapital før reserver</b>	<u><u>59.248.000</u></u>	<u><u>55.016.000</u></u>

## Noter

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Note 1 - Øvrige indtægter:</b>		
Gårdlauget Musikgården, refusion vand og el	8.300	8.300
Salg af nøgler	0	1.400
Indtægtsført fra restancer fraflyttere	0	25.089
	<u>8.300</u>	<u>34.789</u>
<b>Note 2 - Vaskeri, netto:</b>		
Vaskeriudgifter, Nortec og reparationer	58.743	50.964
Vaskeriindtægter	-49.004	-38.699
	<u>9.739</u>	<u>12.265</u>
<b>Note 3 - Renholdelse:</b>		
Vicevært	73.386	72.358
Trappevaskservice	78.037	73.598
Graffitiabonnement	10.928	10.571
Snerydning og saltning	15.425	19.063
Skadedyrsbekæmpelse	8.991	1.663
Renholdelse, vand i kælder	0	1.000
	<u>186.767</u>	<u>178.253</u>
<b>Note 4 - Reparation og vedligeholdelse:</b>		
Diverse vedligehold, brandprojekt	83.645	68.750
Elektriker, belysning i kælder m.v.	44.559	20.404
Fælles arealer	896	5.000
Glarmester, ny rude	2.878	0
Kloakservice	13.275	12.750
Låseservice	2.724	10.968
Materialer og småanskaffelser	110	1.660
Murer, reparation af altangulv	1.963	0
Snedker og tømrer, nyt hegn m.v.	115.594	23.247
Varmeanlæg, beholderens m.v.	28.279	12.046
Vinduer, skimmelsanering vindue	0	12.000
VVS, diverse reparationer af toilet og radiator m.v.	21.370	57.516
	<u>315.293</u>	<u>224.341</u>
<b>Note 5 - Andre honorarer:</b>		
Advokatfirmaet Krarup, juridisk rådgivning	4.746	17.910
Dansk-skimmel, skimmelundersøgelse	5.300	0
Safety Group, hjertestarter	0	3.744
Savills, valuarvurdering	15.000	0
Scheel og Co., valuarvurdering	0	36.250
Sjeldani	40.206	25.726
Topdahl Ingeniør & arkitekter	0	46.938
	<u>65.252</u>	<u>130.568</u>

## Noter

	kr.
<b>Note 6 - Ejendommens værdi:</b>	
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 2024	68.271.225
Årets regulering til dagsværdi	9.800.000
	78.071.225
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. juli 2025	102.800.000
<b>Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2021</b>	<b>67.000.000</b>

Ejendommen er optaget til valuarvurdering, foretaget den 1. august 2025 af Partner, M.Sc. Economics, MRICS, Diploma of Valuation, MDE Stig Plon Kjeldsen og Director, M.Sc. Economics, Diploma of Valuation, MDE Thorbjørn Ribbjerg 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 3,70%. I beregningsmodellen er lejeindtægt baseret på maksimal lovlig leje der kan forventes opkrævet, herunder omkostningsbestemt leje. Driftsudgifter er baseret på kendte og aktuelle tal m.v.

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Note 7 - Forudbetalte omkostninger:</b>		
ABF	2.591	2.484
Administrationshonorar	17.545	17.034
Grundskyld	0	129.771
Forsikringer	37.914	35.373
Graffitiabonnement	1.859	1.803
Gårdlaugsbidrag Musikgården	16.366	14.173
Internetudgifter	9.755	9.776
	86.030	210.414

### 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.

## Noter

### Note 9 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/8 2024	Optaget (+)	Afdrag	Restgæld 31/7 2025	Kursværdi 31/7 2025
a)	8.987.000	0	0	8.987.000	7.800.716
b)	7.394.272	0	238.034	7.156.238	6.378.773
c)	0	6.548.000	67.557	6.480.443	6.473.022
d)	0	6.530.000	0	6.530.000	6.451.640
	<u>16.381.272</u>	<u>13.078.000</u>	<u>305.591</u>	29.153.681	27.104.151
Kort del af gæld (næste års afdrag)				<u>-360.896</u>	<u>-360.896</u>
				<u>28.792.785</u>	<u>26.743.255</u>

- 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.

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Note 10 - Skyldige omkostninger:</b>		
Skyldig løn, A-skat og Dataløn m.v.	9.165	5.056
Elis	1.381	0
Karl Popp	0	343.750
Laybourn-el	32.950	12.586
Grundskyld	27.784	0
Dansk-Skimmel ApS	0	12.000
Digitaliseringsstyrelsen	0	25
Firma Service ApS	12.312	4.573
Nortec	4.554	0
Mellemregning med administrator	4.756	181
Revision og regnskabsudarbejdelse	23.000	21.500
Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab	4.000	0
Savills	15.000	0
Scheel og Co.	0	35.000
Skyldige, ej forfaldne renter	<u>81.212</u>	<u>34.085</u>
	<u>216.114</u>	<u>468.756</u>

## 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. 102.800.000.

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 lejemaal andelsboligforeningen har solgt efter den 18. maj 1994.

Pr. statusdagen har foreningen **3** usolgte lejemaal 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 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.

### Note 12 - Beregning af andelsværdi:

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

	kr.
Egenkapital inkl. reserver ifølge balancen	82.964.971
Reserve til byfornyelsesstøtte	-1.507.618
Reserve til renovering af karnapper	-1.950.000
Reserve til værdiregulering	-20.259.353
Andelsværdi i henhold til § 5 stk. 2, litra b til fordeling	59.248.000
Areal jfr. administrator	4.232
Andelskronens værdi	14.000,00
$\frac{59.248.000}{4.232} =$	

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 13.000,00.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 14.000,00.

## Noter

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 18.787,18.

Andelens værdi ved en andelskrone på 14.000,00:

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
02 - Mozartsvej 15, st. mf.	48	624.000	672.000
03 - Mozartsvej 15, st. th.	49	637.000	686.000
04 - Mozartsvej 15, 1. tv.	47	611.000	658.000
05 - Mozartsvej 15, 1. mf.	48	624.000	672.000
06 - Mozartsvej 15, 1. th.	49	637.000	686.000
07 - Mozartsvej 15, 2. tv.	95	1.235.000	1.330.000
09 - Mozartsvej 15, 2. th.	49	637.000	686.000
10 - Mozartsvej 15, 3.	113	1.469.000	1.582.000
11 - Straussvej 17, st. tv.	60	780.000	840.000
12 - Straussvej 17, st. th.	109	1.417.000	1.526.000
13 - Straussvej 17, 1. tv.	60	780.000	840.000
14 - Straussvej 17, 1. th.	62	806.000	868.000
15 - Straussvej 17, 2. tv.	60	780.000	840.000
16 - Straussvej 17, 2. th.	62	806.000	868.000
18 - Straussvej 15, st.	86	1.118.000	1.204.000
19 - Straussvej 15, 1. tv.	47	611.000	658.000
20 - Straussvej 15, 1. mf.	47	611.000	658.000
21 - Straussvej 15, 1. th.	47	611.000	658.000
22 - Straussvej 15, 2. tv.	47	611.000	658.000
23 - Straussvej 15, 2. mf.	47	611.000	658.000
24 - Straussvej 15, 2. th.	47	611.000	658.000
25 - Straussvej 15, 3.	103	1.339.000	1.442.000
26 - Straussvej 13, st. tv.	50	650.000	700.000
27 - Straussvej 13, st. mf.	45	585.000	630.000
28 - Straussvej 13, st. th.	71	923.000	994.000
29 - Straussvej 13, 1. tv.	50	650.000	700.000
31 - Straussvej 13, 1. mf.	93	1.209.000	1.302.000
34 - Straussvej 13, 2.	143	1.859.000	2.002.000
35 - Straussvej 13, 3.	103	1.339.000	1.442.000
36 - Straussvej 11, st. tv.	56	728.000	784.000
37 - Straussvej 11, st. th.	56	728.000	784.000
38 - Straussvej 11, 1. tv.	56	728.000	784.000
39 - Straussvej 11, 1. th.	56	728.000	784.000
40 - Straussvej 11, 2.	112	1.456.000	1.568.000
42 - Straussvej 11, 3.	82	1.066.000	1.148.000
43 - Straussvej 9, st. tv.	56	728.000	784.000
44 - Straussvej 9, st. th.	56	728.000	784.000
45 - Straussvej 9, 1. tv.	56	728.000	784.000
46 - Straussvej 9, 1. th.	56	728.000	784.000
transport	2.579	33.527.000	36.106.000

## Noter

<u>Bolignr. og adresse</u>	<u>Areal jfr. adm</u>	<u>Andelsværdi senest vedtaget</u>	<u>Andelsværdi til vedtagelse</u>
transport	2.579	33.527.000	36.106.000
48 - Straussvej 9, 2. th.	112	1.456.000	1.568.000
49 - Straussvej 9, 3.	81	1.053.000	1.134.000
50 - Straussvej 7, st. tv.	56	728.000	784.000
51 - Straussvej 7, st. th.	56	728.000	784.000
52 - Straussvej 7, 1. tv.	56	728.000	784.000
53 - Straussvej 7, 1. th.	56	728.000	784.000
55 - Straussvej 7, 2. th.	112	1.456.000	1.568.000
56 - Straussvej 7, 3.	81	1.053.000	1.134.000
57 - Straussvej 5, st. tv.	49	637.000	686.000
59 - Straussvej 5, st. mf.	96	1.248.000	1.344.000
60 - Straussvej 5, 1. tv.	95	1.235.000	1.330.000
62 - Straussvej 5, 1. th.	50	650.000	700.000
63 - Straussvej 5, 2. tv.	49	637.000	686.000
64 - Straussvej 5, 2. mf.	46	598.000	644.000
65 - Straussvej 5, 2. th.	50	650.000	700.000
66 - Straussvej 5, 3.	86	1.118.000	1.204.000
67 - Straussvej 3, st. tv.	49	637.000	686.000
68 - Straussvej 3, st. th.	46	598.000	644.000
69 - Straussvej 3, st. mf.	46	598.000	644.000
70 - Straussvej 3, 1. tv.	98	1.274.000	1.372.000
71 - Straussvej 3, 1. mf.	46	598.000	644.000
72 - Straussvej 3, 1. th.	46	598.000	644.000
75 - Straussvej 3, 2. th.	92	1.196.000	1.288.000
76 - Straussvej 3, 3.	99	1.287.000	1.386.000
	<u>4.232</u>	<u>55.016.000</u>	<u>59.248.000</u>

### Note 13 - Nøgleoplysninger

		Antal	BBR areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	63	4.229
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	3	95
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0
B6	I alt	66	4.324

	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	<i>Hvis andet eller flere fordelingsnøgler/fordelingsprincipper, beskrives det her:</i>				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1964
D2	Ejendommens opførelsesår	1935

	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>		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
F1	Anvendt værdiansættelsesprincip til beregning af andelsværdien		X		

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse	Ikke relevant	

		kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi baseret på det anvendte værdiansættelsesprincip	102.800.000	23.774
F2b	- Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	0	0
F2c	<i>Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:</i>		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	22.209.353	5.136
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		22%

### Note 13 - Nøgleoplysninger

	<b>Sæt kryds</b>	<b>Ja</b>	<b>Nej</b>
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

		<b>Gns. kr. pr. andels-m<sup>2</sup> pr. år</b>
H1	Boligafgift	749
H2	Erhvervslejeindtægter	25
H3	Boliglejeindtægter	0

		<b>2022/23</b>	<b>2023/24</b>	<b>2024/25</b>
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	235	-63	-2.581

		<b>Gns. kr. pr. andels-m<sup>2</sup></b>
K1	Andelsværdi	14.010
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	4.690
K3	Teknisk andelsværdi	18.700

		<b>2022/23</b>	<b>2023/24</b>	<b>2024/25</b>
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	85	55	75
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	0	336	2.669
M3	Vedligeholdelse, i alt (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	85	390	2.744

		<b>2022/23</b>	<b>2023/24</b>	<b>2024/25</b>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	54	55	72

# 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.”

## Jan Vejle

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: e0358cea-d023-4330-9605-13134ec905d5

IP: 80.71.xxx.xxx

2025-10-10 12:09:15 UTC



## Keld Holm Frederiksen

### Bestyrelsesmedlem

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

IP: 80.71.xxx.xxx

2025-10-10 13:26:25 UTC



## Carsten Østergaard Volden

### Administrator

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-10-12 04:06:27 UTC



## Sara Keir Wright

### Bestyrelsesmedlem

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

IP: 80.71.xxx.xxx

2025-10-13 05:28:20 UTC



## Simon Enemærke Bech Rasmussen

### Bestyrelsesformand

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

IP: 176.72.xxx.xxx

2025-10-13 07:08:09 UTC



## Iben Schandel

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 24886aa0-90a7-4ae8-9be7-7775de3ad753

IP: 80.71.xxx.xxx

2025-10-14 19:23:36 UTC



Penneo dokumentnøgle: 5RWEE-Y5YVK-14Q5I-F06BX-V7WJL-20N02

Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

**Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt**  
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivernes digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

# 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

**REDMARK, GODKENDT REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR:  
29442789**

**Statsautoriseret revisor**

Serienummer: c78d46df-0295-4ecf-b6ce-48ee145f3a14

IP: 40.113.xxx.xxx

2025-10-15 06:47:09 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.