



Boligejerforeningen Mozartshus A.m.b.a.

Straussvej 3 - 15 / Mozartsvej 15

2450 København SV.

Resultatopgørelse 1. august 2012 - 31. juli 2013

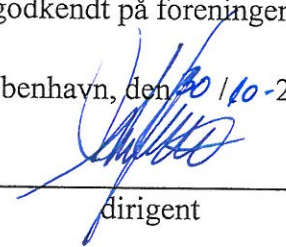
samt

Balance 31. juli 2013

48. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling.

København, den 30/10-2013



dirigent

Administrator:

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

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	Side 1
Bestyrelsens påtegning	Side 2
Intern revision	Side 2
Den uafhængige revisors erklæring på årsregnskabet	Side 3
Anvendt regnskabspraksis	Side 4
Resultatopgørelse	Side 5
Balance:	
Aktiver	Side 6
Passiver	Side 7
Noter, 1 - 18.....	Side 8 - 11
Note, 19 - Beregning af andelskronen	Side 12
Note, 20 - Nøgletal	Side 13

Foreningsoplysninger**Forening**

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

Bestyrelse

Dorthe Eren (Formand)
Camille Raisen-Untereiner
Steven Storm Hansen
Morten Svendstrup
Toke Skov Larsen

Intern Revision

Lena Heiberg
Signe Nielsen

Administrator

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

Revisor

LUNI Revision
Registrerede revisorer
Farum Hovedgade 44
3520 Farum

Bestyrelsens påtegning

Det er bestyrelsens opfattelse, at efterfølgende årsrapport, der udviser et resultat før henlæggelser til forbedringer og afdrag på prioritetsgæld på kr. 8.536 og en egenkapital på kr. 58.662.004, 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 2013, herunder andelskrones værdi.

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

København, den 18. september 2013

i bestyrelsen:

Dorthe Eren
(formand)

Camille Raisen-Untereiner

Steven Storm Hansen

Morten Svendstrup

Toke Skov Larsen

Intern revision

Foreningens interne revision har revideret bogføring og bilag hos administrator den / 2013.

Boligforeningens interne revision:

Lena Heiberg

Signe Nielsen

Den uafhængige revisors erklæring på årsregnskabet

Til ejerne i Boligejerforeningen Mozartshus A.m.b.a.

Vi har revideret årsregnskabet for Boligforeningen Mozartshus for regnskabsåret 1. august 2012 - 31. juli 2013, der omfatter bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter 1 - 20. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Forbehold

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

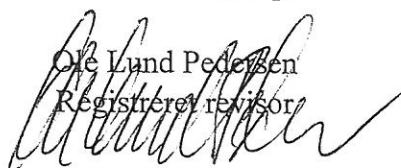
Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet trods ovennævnte forbehold giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2012 - 31. juli 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Farum, den 24. september 2013

LUNI Revision ApS

Ole Lund Pedersen
Registreret revisor



Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder og vejledning for andelsboligforeninger.

Resultatopgørelsen er opstillet under hensyn til andelsboligforeningens særlige behov.

Den anvendte regnskabsopstilling og regnskabspraksis er ændret i forhold til sidste år. Ejendommens værdi er ændret fra anskaffelsessum til ejendomsvurdering. Ligeledes er prioritetsgælden ændret fra pantebrevsrestgæld til kursværdi. Sammenligningstal er ændret i overensstemmelse hermed.

Resultatopgørelsen:

Boligafgift og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen pr. 31. juli 2013.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 31. juli 2013.

Årets resultat kr. 8.536 overføres til næste år.

Balancen:

Aktiver:

Ejendommen matr. nr. 283 af Kongens Enghave er optaget til den offentlige ejendomsvurdering.

Det bemærkes, at ejendommens bogførte værdi ikke nødvendigvis svarer til ejendommens handelsværdi. Handelsværdien vil kun kunne fastsættes ved en uvildig vurdering af ejendommen.

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. 12.612.411, hvilket svarer til indfrielsesværdien 31/07 2013, såfremt foreningen ønskede at indfri gælden denne dato.

Restgælden som skal tilbagebetales ved normale afdrag udgør kr. 12.641.149, jf. note 17.

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

Skatter afsættes med p.t. 25% af årets skattepligtige indkomst, som alene vedrører foreningens erhvervsmæssige udlejning af såvel bolig- som erhvervslejemål.

Resultatopgørelse 1. august 2012 - 31. juli 2013

Indtægter:	Note	2012/13	2011/12
Boligafgift inkl. varme mv.	1	2.584.624	2.706.309
Lejeindtægt (lejl. Nr. 77 og 78) inkl. varme.....		41.678	41.402
Tilskud byfornyelse.....		76.154	91.150
Indmeldelsesgebyr/fremlejegebyr.....		24.872	26.949
Øvrige indtægter (løsum retur).....		14.112	0
Indtægter i alt		2.741.440	2.865.810
 Omkostninger:			
Ejendomsskatter og forsikring	2	335.768	314.385
Forbrugsafgifter	3	607.596	746.466
Renholdelse	4	143.741	161.555
Vedligeholdelse, løbende	5	268.198	272.177
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6	296.875	273.511
Administrationsomkostninger	7	133.504	143.920
Øvrige foreningsomkostninger	8	43.012	52.560
Afskrivninger.....	11	55.965	55.965
Omkostninger i alt		1.884.659	2.020.539
 Resultat før finansielle poster		 856.781	 845.271
 Finansielle poster:			
Finansielle indtægter	9	3.096	5.442
Finansielle omkostninger	10	-851.341	-522.381
Finansielle poster i alt		-848.245	-516.939
 Resultat før skat.....		 8.536	 328.332
 Skat af årets resultat.....	18	 0	 0
 Årets resultat.....		 8.536	 328.332

Balance 31. juli 2013

	Note	31/07 2013	31/07 2012
Aktiver:			
Anlægsaktiver:			
Materielle anlægsaktiver:			
Ejendommen matr. nr. 283 af Kongens Enghave			
Kontantværdi 1/10 2012 kr. 67.000.000:			
Saldo primo		12.522.570	12.522.570
Byggeregnskab		127.747	0
		<u>12.650.317</u>	<u>12.522.570</u>
Opskrivning til offentlig vurdering 1/10-2012.....		54.349.683	54.477.430
		<u>67.000.000</u>	<u>67.000.000</u>
Driftsmidler	11	223.860	279.825
		<u>67.223.860</u>	<u>67.279.825</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>67.223.860</u>	<u>67.279.825</u>
Omsætningsaktiver:			
Tilgodehavender:			
Tilgodehavende boligafgift mv.....	12	58.230	74.770
Forudbetalinger.....	13	44.810	93.020
Varmeregnskab.....	14	62.339	0
		<u>165.379</u>	<u>167.790</u>
Tilgodehavender i alt		<u>165.379</u>	<u>167.790</u>
Likvide beholdninger:.....	15	4.520.118	2.520.063
		<u>4.520.118</u>	<u>2.520.063</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>4.685.497</u>	<u>2.687.853</u>
Aktiver i alt		<u>71.909.357</u>	<u>69.967.678</u>

Balance 31. juli 2013

	Note	31/07 2013	31/07 2012
Passiver:			
Egenkapital:			
Opskrivning af ejendom.....		36.549.683	36.677.430
Regulering af prioritetsgæld til kursværdi		28.738	-1.134.440
Tilskud afdrag/indeksregulering.....		54.770	21.955
Indekslån fuld ydelsesstøtte udtaget jvf. note 17.....		2.388.526	0
Overført resultat.....		1.840.287	1.809.796
Egenkapital til andelskroneberegning.....	19	40.862.004	37.374.741
Reserver:			
Reserve 20% af offentlig vurdering.....		13.400.000	13.400.000
Ændring vurdering, kursværdi gæld, vedligehold mv.....		4.400.000	4.400.000
Egenkapital i alt		58.662.004	55.174.741
Langfristet gæld:			
Prioritetsgæld:			
Prioritetsgæld	17	12.612.411	13.698.182
Næste års afdrag		-255.410	-343.651
Langfristet gæld i alt		12.357.001	13.354.531
Kortfristet gæld:			
Næste års afdrag		255.410	343.651
Forudbetaling/depositum Kobbersnedkeren.....		5.862	4.620
Forudbetalt boligafgift/leje.....		4.773	3.266
Skyldige omkostninger	16	60.610	33.537
A-skat og Am-bidrag.....		3.036	9.207
Periodiseret prioritetsrenter.....		42.186	51.199
Andelshavere, overdragelse af andele.....		509.986	985.756
Mellemregning administrator		1.155	625
Skyldige feriepenge		7.334	6.545
Kortfristet gæld i alt		890.352	1.438.406
Gæld i alt		13.247.353	14.792.937
Passiver i alt		71.909.357	69.967.678

Noter

	2012/13	2011/12
1. Boligafgift inkl. varme mv.		
Boligafgift boliger.....	2.142.628	2.060.220
Varmebidrag.....	284.806	488.239
Opkrævet vedr. vinduer.....	149.486	149.486
Kælderleje.....	7.704	8.364
Boligafgift inkl. varme mv.....	<u>2.584.624</u>	<u>2.706.309</u>
2. Ejendomsskatter og forsikringer		
Ejendomsskatter.....	264.366	250.189
Forsikringer og Falck abonnement	71.402	64.196
	<u>335.768</u>	<u>314.385</u>
3. Forbrugsafgifter		
Fjernvarme.....	295.309	468.486
Elforbrug	18.254	17.530
Renovation	131.612	123.864
Vand	162.421	136.586
	<u>607.596</u>	<u>746.466</u>
4. Renholdelse		
Vicevært	74.064	65.599
Trappevask.....	62.280	76.218
Hovedrengøring.....	0	11.326
Snebekæmpelse	0	1.188
Fjernelse af graffiti abonnement.....	7.397	7.224
	<u>143.741</u>	<u>161.555</u>
5. Vedligeholdelse løbende		
Snedker/tømrer.....	21.865	15.092
Murer	20.550	28.269
Elektriker	11.934	30.262
VVS/blikkenslager.....	97.242	79.172
Maler	45.000	43.764
Centralvarmeanlæg.....	8.460	6.651
Låsesmed, skilte og salg af nøgler.....	-17	2.850
Musikgården, gårdlaug.....	58.800	56.700
Have, gårdanlæg og diverse materialer.....	4.364	3.478
Garmester.....	0	1.043
Kloakservice.....	0	4.896
	<u>268.198</u>	<u>272.177</u>

Noter

	2012/13	2011/12
6. Vedligeholdelse, genopretning og renovering		
Renovering faldstammer.....	186.098	0
Reparation hovedledning.....	48.117	0
Varmemålere.....	41.410	0
Telefonanlæg.....	21.250	0
Altanrenovering.....	0	93.675
Beboer lokale.....	0	179.836
	<u>296.875</u>	<u>273.511</u>
7. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar.....	91.000	90.000
Revision og regnskabsassistance	17.000	17.000
Kontor- og telefongodtgørelse bestyrelse	18.225	17.600
Honorar for overdragelser.....	0	10.500
Hjemmeside.....	1.920	3.000
Porto, kontorartikler mv.	5.359	5.820
	<u>133.504</u>	<u>143.920</u>
8. Øvrige foreningsomkostninger		
Generalforsamlingsmøder og beboeraktiviteter	4.600	4.700
Gaver/repræsentation.....	2.635	5.904
Arkitekt/rådgivning.....	14.347	0
OBH energimærkning.....	21.430	0
Byggeteknisk rådgivning.....	0	41.956
	<u>43.012</u>	<u>52.560</u>
9. Finansielle indtægter		
Nordea bank 8365 632 058.....	3.096	5.442
	<u>3.096</u>	<u>5.442</u>
10. Finansielle udgifter		
Prioritetsgæld, note 17.....	496.839	516.596
Gebyrer.....	6.238	5.785
Omprioriteringsomkostninger.....	348.264	0
	<u>851.341</u>	<u>522.381</u>

11. Driftsmidler

Art:	Købsår	Kostpris	Afskrivning primo	Årets afskrivning	Saldo
Bredbåndsinstitution.....	2007/08	559.650	279.825	55.965	223.860

Noter

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
12. Tilgodehavende		
Restancer	25.224	46.470
A conto betaling vedr. tvangsauktion	10.000	20.000
Afsat Musikgården el + vand 2011/12, 2012/13.....	16.600	8.300
Vurderinger.....	6.406	0
	<u>58.230</u>	<u>74.770</u>
13. Forudbetalinger		
Alm Brand bygningsforsikring	9.353	8.989
Gjensidige arbejdsskedeforsikring.....	159	170
Dansk Glasforsikring	1.224	1.175
All Remove graffiti abonnement.....	1.250	1.225
Falck abonnement.....	11.515	3.762
Fjernvarme.....	0	41.744
Dong Energy.....	6.609	6.555
Gårdlaug.....	14.700	29.400
	<u>44.810</u>	<u>93.020</u>
14. Varmeregnskab		
Opkrævet varme	-203.433	0
Tilbageholdt fraflytter.....	-4.000	0
Varmedgifter	269.772	0
	<u>62.339</u>	<u>0</u>
15. Likvide beholdninger		
Kasse, bestyrelse.....	5.000	5.000
Nordea 8365 632 058.....	4.515.118	2.515.063
Likvide beholdninger i alt	<u>4.520.118</u>	<u>2.520.063</u>
16. Skyldige omkostninger		
Techem varmemålere.....	41.410	0
Udlæg formand.....	2.200	0
Revision.....	17.000	17.000
Ingeniørfirma Erik Tonsberg.....	0	16.537
Skyldige omkostninger i alt	<u>60.610</u>	<u>33.537</u>

17. Prioritetsrenter og -gæld	<u>Noter</u>			
	<u>Renter</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Restgæld</u>
Nykredit kontantlån, indfriet 4,2848%, opr. Kr. 9.605.300	203.337	106.811	0	0
Nykredit kontantlån, indfriet 5,2584%, opr. Kr. 1.925.000	51.678	17.567	0	0
Nykredit kontantlån, udløb 2044 3,3616% , opr. Kr. 12.765.000	250.837	123.851	12.612.411	12.641.149
	505.852	248.229	12.612.411	12.641.149
Ændring i periodiseret rente.....	-9.013			
	496.839	248.229	12.612.411	12.641.149

Prioritetslån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse

Der er udover de ovenfor nævnte lån tinglyst indekslån for opr. Kr. 2.759.000 til Nykredit med fuld ydelsesstøtte. Kursværdien andrager pr. 31. juli 2013 kr. 3.056.735. Lånet indgår ikke i opgørelsen af andelsværdien.

18. Skattepligtig indkomst

Lejeindtægt, side 5		41.678
Udgifter, side 5	1.884.659	
Finansielle poster, netto, side 5.....	848.245	
Ej fradragsberettigede låneomkostninger.....	-73.840	
Tilskud byfornyelse	-76.154	
Andre indtægter, ej indmeldelsesgebyr	-24.872	
	<u>2.558.038</u>	
Erhvervsmæssig andel:		
	<u>2.558.038 x 41.678</u>	
2.626.302 (2.584.624 + 41.678)		-40.595
		1.083
Anvendt underskud		-1.083
Skattepligtig indkomst		<u>0</u>
Skat 25 % af kr. 0		<u>0</u>
Tidligere års underskud:		
Underskud 2008/2009		-31.852
Anvendt 2009/10		8.199
Anvendt 2010/11		3.408
Anvendt 2011/12		4.631
Anvendt 2012/13		1.083
		<u>-14.531</u>

Noter**19. Opgørelse af andelsværdien**

Andelskronen er opgjort efter lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber §5 stk. 2c og stk. 4 og stk. 5 således:

Egenkapital til andelskroneberegning 31/17 2013	40.862.004
Andelskronen 40.862.004 : 4.232	<u>9.655</u>

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen godkendelse af andelskrone på kr. 9.655.

Sidste års andelskrone 8.831.

<u>Fordeling af andelsværdier på lejlighedstyper</u>	Antal	Andelsværdi	Andelsværdi
	Type areal m ² andeles	pr. type	i alt pr. type
45	2	434.497	868.993
46	5	444.152	2.220.761
47	8	453.808	3.630.462
48	4	463.463	1.853.853
49	8	473.119	3.784.949
50	5	482.774	2.413.871
56	18	540.707	9.732.727
60	3	579.329	1.737.987
62	2	598.640	1.197.280
71	1	685.539	685.539
81	2	782.094	1.564.188
82	1	791.750	791.750
86	2	830.372	1.660.743
92	1	888.304	888.304
93	1	897.960	897.960
95	1	917.271	917.271
96	1	926.926	926.926
99	1	955.893	955.893
103	2	994.515	1.989.029
109	1	1.052.448	1.052.448
113	1	1.091.070	1.091.070
	<u>70</u>		<u>40.862.004</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	8.561.856	2.023
Foreslået andelsværdi	40.862.004	9.655
		<hr/>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m2	4.232	Kr./m ² 611
		<hr/>
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	565.073	19
Øvrige omkostninger	1.319.586	44
Finansielle poster, netto	848.245	28
Afdrag	248.229	8
		<hr/>
		100
		<hr/>