

**Andelsboligforeningen  
Mozartshus**

**Årsrapport for 2023/24**  
(59. regnskabsår)

**Budget for 2024/25**

**Administrator:**

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

## 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: 64 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 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2023 - 31. juli 2024.

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 14. oktober 2024

Dette dokument underskrives digitalt

### Administrators påtegning:

Som administrator i Andelsboligforeningen Mozartshus skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2023/24. 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 2024.

København, den 14. oktober 2024

Dette dokument underskrives digitalt

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Mozartshus

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Mozartshus for regnskabsåret 1. august 2023 - 31. juli 2024, 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 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2023 - 31. juli 2024 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 revisoreres 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 23 har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

#### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## 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 14. oktober 2024  
Redmark  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 29 44 27 89

---

Jørn Munch  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr.: 30156

## 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. 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 14. 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 15 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	2023/24 Regnskab	2023/24 Budget (ej revideret)	2022/23 Regnskab
<b>INDTÆGTER:</b>			
	3.039.170	3.046.000	2.986.164
	0	5.000	5.761
	100.530	102.000	88.832
	21.113	24.000	23.263
	44.467	62.000	44.361
	72.761	0	0
1	34.789	8.300	14.300
	<b>3.312.830</b>	<b>3.247.300</b>	<b>3.162.681</b>
<b>OMKOSTNINGER:</b>			
	408.105	698.000	413.490
	0	0	17.575
	333.163	303.000	302.967
	205.971	200.000	179.336
	88.407	73.000	70.940
	43.613	70.000	63.225
	135.321	136.000	130.668
	36.681	22.000	21.152
2	12.265	10.000	11.061
	80.628	81.000	79.042
3	178.253	200.000	195.957
4	224.341	813.550	357.303
	1.450.594	10.200.000	0
	100.961	100.000	97.256
	21.500	21.500	19.000
5	130.568	80.000	83.163
	19.500	19.250	19.250
	19.349	15.000	13.229
	12.622	15.000	14.464
	19.851	15.000	17.994
	58.955	62.000	61.300
	0	0	0
	<b>3.580.648</b>	<b>13.134.300</b>	<b>2.168.372</b>
	<b>-267.818</b>	<b>-9.887.000</b>	<b>994.309</b>
<b>Resultatdisponering:</b>			
	232.972	313.000	228.018
	-1.450.000	-10.200.000	0
	949.210	0	766.291
	<b>-267.818</b>	<b>-9.887.000</b>	<b>994.309</b>

## Balance pr. 31. juli

		<b>Aktiver</b>	
<u>Note</u>		2024 kr.	2023 kr.
6	Ejendommens værdi	93.000.000	97.700.000
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>93.000.000</b>	<b>97.700.000</b>
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	375	22.396
	Tilgodehavende rykkergebyr	0	110
	Tilgodehavende Gårdlauget Musikgården	16.600	8.300
	Mellemregning med Gårdlauget Musikgården	89.805	0
7	Forudbetalte omkostninger	210.414	67.959
	Igangværende varmeregnskab:		
	Afholdte udgifter	249.058	
	A conto indbetalinger	-233.375	-20.932
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>332.877</b>	<b>77.833</b>
	Nykredit, driftskonto	5.704.949	6.123.841
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>5.704.949</b>	<b>6.123.841</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>6.037.826</b>	<b>6.201.674</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>99.037.826</b>	<b>103.901.674</b>

## Balance pr. 31. juli

		<b>Passiver</b>	
<u>Note</u>		2024 kr.	2023 kr.
	<b>Egenkapital før reserver</b>	<u>55.016.000</u>	<u>55.016.000</u>
	<b>Reserver:</b>		
8	Reserve til byfornyelsesstøtte	1.507.618	1.507.618
	Reserve til reovering af karnapper	1.950.000	0
	Reserve til udskiftning af vandrør og faldstammer	12.400.000	10.200.000
	Reserve til værdiregulering	<u>13.330.666</u>	<u>23.385.662</u>
	<b>Reserver i alt</b>	<u>29.188.284</u>	<u>35.093.280</u>
	<b>Egenkapital inkl. reserver</b>	<u>84.204.284</u>	<u>90.109.280</u>
9	Prioritetsgæld	<u>13.970.738</u>	<u>13.271.594</u>
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<u>13.970.738</u>	<u>13.271.594</u>
9	Prioritetsgæld	238.034	232.972
	Forudbetalt boligafgift m.v.	30.000	292
	Skyldigt afregning fraflyttere	0	19.048
	Deposita	25.259	24.839
	Afsluttet varmeregnskab	100.755	147.833
10	Skyldige omkostninger	<u>468.756</u>	<u>95.816</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<u>862.804</u>	<u>520.800</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>14.833.542</u>	<u>13.792.394</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u><u>99.037.826</u></u>	<u><u>103.901.674</u></u>
11	Yderligere belåning		
12	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
13	Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning		
14	Beregning af andelsværdi		
15	Nøgleoplysninger		

## Egenkapitalopgørelse pr. 31. juli

	2024 kr.	2023 kr.
<b>Ejendommens opskrivningsfond:</b>		
Saldo 1. august	72.971.225	78.271.225
Årets regulering til dagsværdi	-4.700.000	-5.300.000
	<u>68.271.225</u>	<u>72.971.225</u>
<b>Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:</b>		
Saldo 1. august	3.109.678	1.234.066
Årets kursregulering	-937.178	1.875.612
	<u>2.172.500</u>	<u>3.109.678</u>
<b>Overført resultat m.v.:</b>		
Saldo 1. august	-21.064.903	-28.721.291
Årets afdrag prioritetsgæld	232.972	228.018
Overført resultat	949.210	766.291
Reserve til renovering af karnapper	-1.950.000	0
Regulering af reserve til udskiftning af vandvær og faldstammer	-3.650.000	-2.200.000
Regulering af reserve til værdiregulering	10.054.996	8.862.079
	<u>-15.427.725</u>	<u>-21.064.903</u>
<b>Egenkapital før reserver</b>	<u><u>55.016.000</u></u>	<u><u>55.016.000</u></u>

## Noter

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
<b>Note 1 - Øvrige indtægter:</b>		
Gårdlauget Musikgården, refusion vand og el	8.300	8.300
Indmeldelsesgebyr	0	6.000
Salg af nøgler	1.400	0
Indtægtsført fra restancer fraflyttere	25.089	0
	<u>34.789</u>	<u>14.300</u>
<b>Note 2 - Vaskeri, netto:</b>		
Vaskeriudgifter, Nortec og reparationer	50.964	51.170
Vaskeriindtægter	-38.699	-40.109
	<u>12.265</u>	<u>11.061</u>
<b>Note 3 - Renholdelse:</b>		
Vicevært	72.358	73.072
Trappevaskservice	73.598	76.441
Graffitiabonnement	10.571	9.818
Snerydning og saltning	19.063	14.688
Skadedyrsbekæmpelse	1.663	21.938
Renholdelse, vand i kælder	1.000	0
	<u>178.253</u>	<u>195.957</u>
<b>Note 4 - Reparation og vedligeholdelse:</b>		
Diverse vedligehold, brandprojekt	68.750	0
Elektriker, columbustryk m.v.	20.404	41.616
Fælles arealer ude, rens algetrapper	5.000	0
Glarmester, termoruder	0	3.469
Kloakservice	12.750	5.242
Låseservice	10.968	2.181
Maler, reparation i bolig	0	4.807
Materialer og småanskaffelser	1.660	6.467
Port- og dørtelefon, reparation af dørtelefon	0	2.192
Snedker og tømrer, reparation af havedøre og vindue m.v.	23.247	1.781
Varme- og vandmålere, udskiftning målere	0	8.719
Varmeanlæg, beholderens m.v.	12.046	140.224
Vinduer, skimmelsanering vindue	12.000	0
VVS, diverse reparationer af toilet og rør m.v.	57.516	140.605
	<u>224.341</u>	<u>357.303</u>

## Noter

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>Note 5 - Andre honorarer:</b>		
Advokatfirmaet Krarup, eksklusion af beboer	17.910	2.290
Redmark, deltagelse i budgetmøde	0	5.000
Safety Group, hjertestarter	3.744	0
Scheel og Co., valuarvurdering	36.250	32.500
Sjeldani, øvrige honorar	25.726	20.248
Topdahl Ingeniør & arkitekter, øvrige honorar	46.938	23.125
	130.568	83.163
		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 2023		72.971.225
Årets regulering til dagsværdi		-4.700.000
		68.271.225
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. juli 2024		93.000.000
<b>Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2021</b>		67.000.000

Ejendommen er optaget til valuarvurdering, foretaget den 25. juli 2024 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 3,50%. 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. 77.000.000 eller 114.700.000.

## Noter

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
<b>Note 7 - Forudbetalte omkostninger:</b>		
Forudbetalt ABF	2.484	0
Forudbetalt administrationshonorar	17.034	16.538
Forudbetalt grundskyld	129.771	0
Forudbetalt Falckabonnement	0	17.088
Forudbetalte forsikringer	35.373	9.117
Forudbetalt graffitiabonnement	1.803	1.741
Forudbetalt gårdlaugsbidrag Musikgården	14.173	13.371
Forudbetalt internetudgifter	9.776	10.104
	<u>210.414</u>	<u>67.959</u>

### 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.

### Note 9 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/8 2023	Afdrag	Restgæld 31/7 2024	Kursværdi 31/7 2024
a)	8.987.000	0	8.987.000	7.672.202
b)	7.627.244	232.972	7.394.272	6.536.570
	<u>16.614.244</u>	<u>232.972</u>	16.381.272	14.208.772
Kort del af gæld (næste års afdrag)			-238.034	-238.034
			<u>16.143.238</u>	<u>13.970.738</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

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
<b>Note 10 - Skyldige omkostninger:</b>		
A-skat m.v.	5.056	5.056
Karl Popp	343.750	0
Laybourn-el	12.586	0
Dansk-Skimmel ApS	12.000	0
Digitaliseringsstyrelsen	25	0
Firma Service ApS	4.573	4.573
Mellemregning med administrator	181	350
Revision og regnskabsudarbejdelse	21.500	19.000
Scheel og Co., valuarvurdering	35.000	32.500
Skyldige, ej forfaldne renter	34.085	34.337
	<u>468.756</u>	<u>95.816</u>

## Noter

---

### Note 11 - 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 12 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

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

Ejendommens bogførte værdi er kr. 93.000.000.

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 13 - Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning:

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

Pr. statusdagen har foreningen 3 usolgte lejemål og den erhvervsmæssige virksomhed består hermed fortsat.

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

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

### Note 14 - 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	84.204.284
Reserve til byfornyelsesstøtte	-1.507.618
Reserve til renovering af karnapper	-1.950.000
Reserve til udskiftning af vandrør og faldstammer	-12.400.000
Reserve til værdiregulering	-13.330.666
Andelsværdi i henhold til § 5 stk. 2, litra b til fordeling	55.016.000
Areal jfr. administrator	4.232
Andelskronens værdi	13.000,00
55.016.000 =	
4.232	

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

## Noter

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 16.149,97.

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	624.000	624.000
03 - Mozartsvej 15, st. th.	49	637.000	637.000
04 - Mozartsvej 15, 1. tv.	47	611.000	611.000
05 - Mozartsvej 15, 1. mf.	48	624.000	624.000
06 - Mozartsvej 15, 1. th.	49	637.000	637.000
07 - Mozartsvej 15, 2. tv.	95	1.235.000	1.235.000
09 - Mozartsvej 15, 2. th.	49	637.000	637.000
10 - Mozartsvej 15, 3.	113	1.469.000	1.469.000
11 - Straussvej 17, st. tv.	60	780.000	780.000
12 - Straussvej 17, st. th.	109	1.417.000	1.417.000
13 - Straussvej 17, 1. tv.	60	780.000	780.000
14 - Straussvej 17, 1. th.	62	806.000	806.000
15 - Straussvej 17, 2. tv.	60	780.000	780.000
16 - Straussvej 17, 2. th.	62	806.000	806.000
18 - Straussvej 15, st.	86	1.118.000	1.118.000
19 - Straussvej 15, 1. tv.	47	611.000	611.000
20 - Straussvej 15, 1. mf.	47	611.000	611.000
21 - Straussvej 15, 1. th.	47	611.000	611.000
22 - Straussvej 15, 2. tv.	47	611.000	611.000
23 - Straussvej 15, 2. mf.	47	611.000	611.000
24 - Straussvej 15, 2. th.	47	611.000	611.000
25 - Straussvej 15, 3.	103	1.339.000	1.339.000
26 - Straussvej 13, st. tv.	50	650.000	650.000
27 - Straussvej 13, st. mf.	45	585.000	585.000
28 - Straussvej 13, st. th.	71	923.000	923.000
29 - Straussvej 13, 1. tv.	50	650.000	650.000
31 - Straussvej 13, 1. mf.	93	1.209.000	1.209.000
34 - Straussvej 13, 2.	143	1.859.000	1.859.000
35 - Straussvej 13, 3.	103	1.339.000	1.339.000
36 - Straussvej 11, st. tv.	56	728.000	728.000
37 - Straussvej 11, st. th.	56	728.000	728.000
38 - Straussvej 11, 1. tv.	56	728.000	728.000
39 - Straussvej 11, 1. th.	56	728.000	728.000
40 - Straussvej 11, 2.	112	1.456.000	1.456.000
42 - Straussvej 11, 3.	82	1.066.000	1.066.000
43 - Straussvej 9, st. tv.	56	728.000	728.000
transport	2.411	31.343.000	31.343.000

## Noter

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
transport	2.411	31.343.000	31.343.000
44 - Straussvej 9, st. th.	56	728.000	728.000
45 - Straussvej 9, 1. tv.	56	728.000	728.000
46 - Straussvej 9, 1. th.	56	728.000	728.000
48 - Straussvej 9, 2. th.	112	1.456.000	1.456.000
49 - Straussvej 9, 3.	81	1.053.000	1.053.000
50 - Straussvej 7, st. tv.	56	728.000	728.000
51 - Straussvej 7, st. th.	56	728.000	728.000
52 - Straussvej 7, 1. tv.	56	728.000	728.000
53 - Straussvej 7, 1. th.	56	728.000	728.000
54 - Straussvej 7, 2. tv.	56	728.000	728.000
55 - Straussvej 7, 2. th.	56	728.000	728.000
56 - Straussvej 7, 3.	81	1.053.000	1.053.000
57 - Straussvej 5, st. tv.	49	637.000	637.000
59 - Straussvej 5, st. mf.	96	1.248.000	1.248.000
60 - Straussvej 5, 1. tv.	95	1.235.000	1.235.000
62 - Straussvej 5, 1. th.	50	650.000	650.000
63 - Straussvej 5, 2. tv.	49	637.000	637.000
64 - Straussvej 5, 2. mf.	46	598.000	598.000
65 - Straussvej 5, 2. th.	50	650.000	650.000
66 - Straussvej 5, 3.	86	1.118.000	1.118.000
67 - Straussvej 3, st. tv.	49	637.000	637.000
68 - Straussvej 3, st. th.	46	598.000	598.000
69 - Straussvej 3, st. mf.	46	598.000	598.000
70 - Straussvej 3, 1. tv.	98	1.274.000	1.274.000
71 - Straussvej 3, 1. mf.	46	598.000	598.000
72 - Straussvej 3, 1. th.	46	598.000	598.000
75 - Straussvej 3, 2. th.	92	1.196.000	1.196.000
76 - Straussvej 3, 3.	99	1.287.000	1.287.000
	4.232	55.016.000	55.016.000

## Note 15 - Nøgleoplysninger

		31.7.24		31.7.23 *	31.7.22 *
		Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	64	4.227	4.227	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	<b>I alt</b>	67	4.322	4.322	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 <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	93.000.000	21.518
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	27.680.666	6.405

## Note 15 - Nøgleoplysninger

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	30

	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 <sup>2</sup> pr. år
H1	Boligafgift	721
H2	Erhvervslejeindtægter	24
H3	Boliglejeindtægter	0

		2021/22 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022/23 kr. pr. m <sup>2</sup>	2023/24 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	264	235	-63

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	13.015
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	2.081
K3	Teknisk andelsværdi	15.096

		2021/22 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022/23 kr. pr. m <sup>2</sup>	2023/24 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	64	85	55
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	336
M3	Vedligeholdelse i alt	64	85	390

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	84

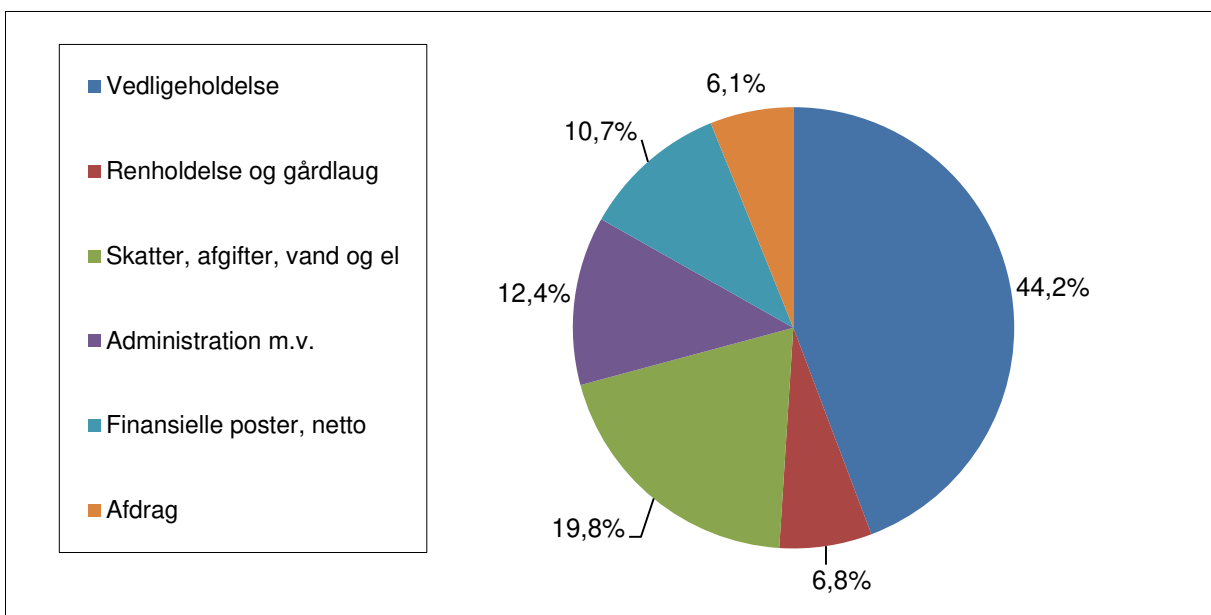
		2021/22 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022/23 kr. pr. m <sup>2</sup>	2023/24 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	53	54	55

## Note 15 - 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 <sup>2</sup> andel	kr. pr. m <sup>2</sup> total
Offentlig ejendomsvurdering	15.873	15.524
Valuarvurdering	22.001	21.518
Anskaffelsessum (kostpris)	5.850	5.722
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.081	2.035
Foreslået andelsværdi	13.015	12.729
Reserver uden for andelsværdi	6.905	6.753
		kr. pr. m <sup>2</sup>
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m <sup>2</sup>		721
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m <sup>2</sup>		0
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m <sup>2</sup>		1.064
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		96
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		44,2
Renholdelse og gårdlaug		6,8
Skatter, afgifter, vand og el		19,8
Administration m.v.		12,4
Finansielle poster, netto		10,7
Afdrag		6,1
		<u>100,0</u>



## Andelsboligforeningen Mozartshus Bilag 4 til årsrapporten for 2023/24

### 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 <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	93.000.000	21.518
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	27.680.666	6.405

#### Boligafgift

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1	Boligafgift	721

#### Teknisk andelsværdi

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	13.015
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	2.081
K3	Teknisk andelsværdi	15.096

#### Vedligeholdelse

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

#### Friværdi

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	84

## Budget for 2024/25

	Budget 2023/24 <small>(ej revideret)</small>	Regnskab 2023/24	Budget 2024/25 <small>(ej revideret)</small>
<b>INDTÆGTER:</b>			
Boligafgift, ordinær	3.046.000	3.039.170	3.100.000
Boligafgift, fremlejegebyr	5.000	0	0
Leje, erhverv	102.000	100.530	105.000
Kælderleje	24.000	21.113	22.000
Internetbidrag	62.000	44.467	45.000
Bankrenter, aftalekonto	0	72.761	0
Øvrige indtægter	8.300	34.789	8.300
<b>Indtægter i alt</b>	<b>3.247.300</b>	<b>3.312.830</b>	<b>3.280.300</b>
<b>OMKOSTNINGER:</b>			
Prioritetsrenter	698.000	408.105	404.000
Grundskyld	303.000	333.163	326.000
Dagrenovation	200.000	205.971	225.000
Forsikringer inkl. Falckabbonement	73.000	88.407	92.000
El- og gasforbrug	70.000	43.613	55.000
Vandforbrug	136.000	135.321	140.000
Varmeforbrug, fælleslokaler m.v.	22.000	36.681	20.000
Vaskeri, netto	10.000	12.265	10.000
Gårdlaugsbidrag Musikgården	81.000	80.628	81.000
Renholdelse	200.000	178.253	200.000
Reparation og vedligeholdelse	813.550	224.341	300.000
Udskiftning af karnapper	0	0	1.950.000
Udskiftning af vandrør og faldstammer	10.200.000	1.450.594	12.400.000
Administrationshonorar	100.000	100.961	104.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	21.500	21.500	23.000
Andre honorarer	80.000	130.568	100.000
Kontor- og telefongodtgørelse	19.250	19.500	19.250
Kontorhold, porto og gebyrer	15.000	19.349	20.000
ABF kontingent	15.000	12.622	15.000
Møde- og foreningsomkostninger	15.000	19.851	20.000
Internetudgifter	62.000	58.955	62.000
Selskabsskat	0	0	0
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>13.134.300</b>	<b>3.580.648</b>	<b>16.566.250</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-9.887.000</b>	<b>-267.818</b>	<b>-13.285.950</b>
<b>Resultatdisponering:</b>			
Afdrag på prioritetsgæld	313.000	232.972	238.034
Anvendt reserve udskiftning af karnapper	0	0	-1.950.000
Anvendt reserve vandrør og faldstammer	-10.200.000	-1.450.000	-12.400.000
Overført resultat	0	949.210	826.016
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-9.887.000</b>	<b>-267.818</b>	<b>-13.285.950</b>

**Budgetforudsætninger:**

Der er indregnet allerede vedtaget stigning i boligafgift og kælderleje på 2% pr. 1. august 2024.

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

I ovenstående budget er der ikke taget højde for eventuelle større vedligeholdelsesarbejder eller eventuel efterfinansiering, udover hvad der var kendt ved regnskabsafslutning pr. 31. juli 2024.

# 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

På vegne af: 007 - AB Mozartshus

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

IP: 194.62.xxx.xxx

2024-10-29 15:37:38 UTC



## Carsten Østergaard Volden

### Administrator

På vegne af: Sjeldani Boligadministration ApS

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-10-30 04:29:13 UTC



## Keld Holm Frederiksen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 007 - AB Mozartshus

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

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-10-30 08:56:44 UTC



## Iben Schandel

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 007 - AB Mozartshus

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

IP: 80.71.xxx.xxx

2024-10-30 09:54:11 UTC



## Sara Keir Wright

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 007 - AB Mozartshus

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

IP: 80.71.xxx.xxx

2024-11-03 12:06:45 UTC



## Simon Enemærke Bech Rasmussen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: 007 - AB Mozartshus

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

IP: 80.71.xxx.xxx

2024-11-04 05:49:53 UTC



Penneo dokumentnøgle: GHZGE-3VPKN-T7YWI-3GOVQ-2XBDU-EGUSO

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/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: 65abdda4-b7a1-4266-b6c3-60b70714e48f

IP: 40.113.xxx.xxx

2024-11-04 09:14:40 UTC



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/validator>**