

**Andelsboligforeningen  
Lillebohus**

**Årsrapport for 2019/20**

**Budget for 2020/21**

**Administrator:**  
Sjeldani Boligadministration  
P. Knudsens Gade 1  
2450 København SV  
Telefon 33 24 21 11

Godkendt på generalforsamling, den

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b>Side</b>
Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Noter	14 - 17
Nøgleoplysninger	18 - 20
Bilag 4	21

## Foreningsoplysninger

---

**Andelsboligforening**

Andelsboligforeningen Lillebohus  
Sundevedsgade 22  
1751 København V

CVR nr. 77 84 11 13  
Matr. nr.: 359 Udenbys Vester Kvarter  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni  
Andelshavere: 11 beboelsesandele  
Lejere: 1 erhverv

**Bestyrelse**

Daniel Muschinsky (formand)  
Rasmus Rune Lillesø Hansen  
Helle Christiansen  
Rasmus Elmquist Casper

**Administrator**

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

**Revision**

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

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

---

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Lillebohus.

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. 30. juni 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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.

### Administrator:

København, den 29. oktober 2020

---

Sjeldani Boligadministration

### Bestyrelsen:

København, den 29. oktober 2020

---

Rasmus Rune Lillesø Hansen

---

Daniel Muschinsky  
(formand)

---

Helle Christiansen

---

Rasmus Elmquist Casper

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Lillebohus

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Lillebohus for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. 30. juni 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 5 i årsregnskabet, hvoraf det fremgår, at der er væsentlig usikkerhed om værdien af foreningens ejendom. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

#### 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

Foreningens bestyrelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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 29. oktober 2020  
Redmark  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 29 44 27 89



---

Jørn Munch  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr.: 30156

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Lillebohus 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. 300 af 26. marts 2019, 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.

Foreningens regnskabspraksis er ændret i forhold til tidligere år.

Prioritetsgælden indregnes i år til dagsværdi i form af kursværdi, hvor den tidligere var indregnet til nominel restgæld.

Sammenligningstallene er korrigeret i overensstemmelse med den nye regnskabspraksis.

Effekten af ændringerne er at egenkapitalen er reduceret med kr. 35.049 pr. 30 juni 2019 og kr. 29.663 pr. 30. juni 2020.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### **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 11. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 6 stk. 1.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14 stk. 1, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

**Nøgleoplysninger:**

De i note 13 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 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. juli - 30. juni

Note	2019/20 Budget <small>(ej revideret)</small>		2019/20 Regnskab	2018/19 Regnskab
		<b>INDTÆGTER:</b>		
	442.721	Boligafgift, ordinær	402.474	402.474
	77.130	Boligafgift, altan	77.055	77.130
	23.409	Leje, erhverv	23.409	23.409
	0	Fortjeneste ved salg af tørreloft	0	1.049.695
	0	Indtægtsført vedr. eksklusion tidl. år	141.310	0
	0	Diverse reguleringer tidligere år	0	19.176
	<u>543.260</u>	<b>Indtægter i alt</b>	<u>644.248</u>	<u>1.571.884</u>
		<b>OMKOSTNINGER:</b>		
	112.004	Prioritetsrenter	121.038	141.125
	-45.205	Rentestøtte	-44.802	-45.711
	0	Renter	0	286
	105.000	Grundskyld	102.936	98.915
	20.500	Dagrenovation	21.009	19.912
	18.000	Forsikringer	18.098	17.571
	13.000	Elforbrug	8.617	12.959
	25.000	Vandforbrug	24.256	24.573
	0	Bredbånd	-75	3.600
	0	Gårdlaug	26.040	26.368
1	33.000	Trappevask og renholdelse	32.283	32.806
2	30.000	Reparation og vedligeholdelse	30.790	13.715
	115.769	Vedlh., genoprettelse og renovering	0	37.681
	21.500	Administrationshonorar	23.550	26.644
	14.500	Revision og regnskabsudarbejdelse	12.400	14.500
3	28.500	Andre honorarer	75.288	53.309
	2.500	ABF kontingent	2.040	2.445
	9.000	Kontorhold, porto og gebyrer	2.534	10.618
	0	Møde- og foreningsomkostninger	0	0
	0	Udgiftført boligafgift vedr. 2018	45.035	0
4	0	Selvskabsskat	18.026	0
	0	Selskabsskat	0	0
	<u>503.068</u>	<b>Omkostninger i alt</b>	<u>519.063</u>	<u>491.316</u>
	<u>40.192</u>	<b>Driftsresultat</b>	<u>125.185</u>	<u>1.080.568</u>
		<b>Resultatdisponering:</b>		
	0	Afdrag på prioritetsgæld	98.432	118.623
	<u>40.192</u>	Overført resultat	<u>26.753</u>	<u>961.945</u>
	<u>40.192</u>	<b>Disponeret i alt</b>	<u>125.185</u>	<u>1.080.568</u>

## Balance pr. 30. juni

<b>Aktiver</b>		2020	2019
Note		kr.	kr.
5	<b>Ejendommens værdi</b>	31.700.000	31.000.000
	(Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2019, kr. 18.300.000)		
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	31.700.000	31.000.000
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	17.268	3.137
	Forudbetalt forskring	16.034	14.892
	Internet	85	0
	Andre tilgodehavender	0	58.870
	<b>Tilgodehavender</b>	33.387	76.899
	Danske Bank	1.188.434	1.146.009
	<b>Likvide beholdninger</b>	1.188.434	1.146.009
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	1.221.821	1.222.908
	<b>Aktiver i alt</b>	32.921.821	32.222.908

## Balance pr. 30. juni

		<b>Passiver</b>	
<u>Note</u>		2020 kr.	2019 kr.
6	<b>Egenkapital før reserver</b>	<u>26.979.422</u>	<u>26.468.228</u>
	<b>Reserver:</b>		
	Reserve til værdiregulering	<u>3.170.000</u>	<u>2.940.914</u>
	<b>Reserver i alt</b>	<u>3.170.000</u>	<u>2.940.914</u>
	<b>Egenkapital inkl. reserver</b>	<u>30.149.422</u>	<u>29.409.142</u>
7	Prioritetsgæld, kursværdi	2.617.394	2.629.812
	Forudbetalt boligafgift m.v.	37.005	14.719
	Uafregnede handler	35.163	143.811
	Afsluttet varmeregnskab	17.937	0
	Igangværende varmeregnskab:		
	A conto indbetalinger	57.700	
	Afholdte udgifter	<u>-45.127</u>	6.815
	Skyldig selskabsskat	0	364
	Skyldige omkostninger	<u>52.327</u>	<u>18.245</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>2.772.399</u>	<u>2.813.766</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>32.921.821</u>	<u>32.222.908</u>
8	Yderligere belåning		
9	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
10	Forsikringsforhold		
11	Beregning af andelsværdi		
12	Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning		
13	Nøgleoplysninger		

## Noter

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>Note 1 - Trappevask og renholdelse:</b>		
Trappevask	27.615	32.806
Grafitti og renholdelse	4.668	0
	<u>32.283</u>	<u>32.806</u>
<b>Note 2 - Reparation og vedligeholdelse:</b>		
Dørtelefon, udskiftning af dørtelefonanlæg	26.590	188
Centralvarmeanlæg	0	1.325
Dørlås	0	1.965
Værktøj	0	458
Havemøbler	0	9.779
VVS, udskiftning af kuglehane	4.200	0
	<u>30.790</u>	<u>13.715</u>
<b>Note 3 - Andre honorarer:</b>		
Overdragelse af administration	0	1.234
Adlex, skift til ny administrator	10.000	0
Advokathonorar	0	12.646
Administration af e-boks	0	1.250
Nøgleoplysninger og nøgletal	6.250	2.000
Redmark, regnskabsmæssige assistance	10.000	0
Varmeregnskab	6.333	6.179
Valuarvurdering	20.000	30.000
Sjeldani, CPR.-validering	3.025	0
Sjeldani, digitalpostkasse	2.290	0
Sjeldani, låneomlægning	15.000	0
Sjeldani, nøgletalsoplysningskema	2.390	0
	<u>75.288</u>	<u>53.309</u>
<b>Note 4 - Selskabsskat:</b>		
Selskabsskat 2014	5.000	
Selskabsskat 2015	5.000	
Selskabsskat 2016	363	
Selskabsskat 2017	5.000	
Renter vedr. inddrivelse alle år	2.663	
	<u>18.026</u>	
		kr.
<b>Note 5 - Ejendommens værdi:</b>		
Kostpris:		
Oprindelig anskaffelsessum		305.000
Tilgang før 2018/19		17.995.000
Tilgang før 2018/19, altanprojekt		1.085.116
		<u>19.385.116</u>

## Noter

### Note 5 - Ejendommens værdi: (fortsat)

Opskrivninger til dagsværdi:

Saldo 1. juli 2019	11.614.884
Årets opskrivning til valuarvurdering	700.000
	12.314.884
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2020</b>	<b>31.700.000</b>

Ejendommen er optaget til valuarvurdering, foretaget den 23. september 2020 af ejendomsmægler og valuar Lars Wismann, Wismann Property Consult A/S, Åboulevard 1. st., 1635 København. Der kan være usikkerhed omkring at værdien ved salg af ejendommen som udlejningsejendom mindst svarer til denne valuarvurdering.

Valuaren har beregnet værdien efter en DCF model over 10 år, med et exitafkast på 3,59%. 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.

Valuaren har anført følsomhedsanalyser som viser at såfremt exitafkastet var henholdsvis 1% - point højere eller lavere ville ejendomsværdien i stedet beregnes til henholdsvis ca. kr. 23.700.000 eller 50.100.000.

### Note 6 - Egenkapital:

Andelskapital:

Saldo 1. juli 2019	kr.
	25.355
	25.355

Ejendommens opskrivningsfond:

Saldo 1. juli 2019	11.614.884
Årets opskrivning til valuarvurdering	700.000
	12.314.884

Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:

Saldo 1. juli 2019	0
Regulering primo, kursværdi	-35.049
Årets kursregulering	5.386
	-29.663

Overført resultat m.v.:

Saldo 1. juli 2019	14.863.037
Overført resultat	26.753
Årets afdrag prioritetsgæld	98.432
Låneomlægning, omkostninger og kurstab	-90.290
Regulering af reserve til værdiregulering	-229.086
	14.668.846

**Egenkapital i alt**

**26.979.422**

## Noter

### Note 7 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/7 2019	Optaget(+)/ Indfriet(-)	Afdrag	Restgæld 30/6 2020	Kursværdi 30/6 2020
a)	969.946	0	70.165	899.781	927.472
b)	337.352	0	19.402	317.950	319.922
c)	1.287.465	-1.278.600	8.865	0	0
d)	0	1.370.000	0	1.370.000	1.370.000
	<u>2.594.763</u>	<u>91.400</u>	<u>98.432</u>	<u>2.587.731</u>	<u>2.617.394</u>

- a) RealDK, fastforrentet kontantlån med afdrag og delvis rentestøtte, 6,7364%, udløber i 2030  
 b) RealDK, fastforrentet kontantlån med afdrag og delvis rentestøtte, 7,1320%, udløber i 2031  
 c) RealDK, fastforrentet obligationslån med afdrag, 2,5000%  
 d) RealDK, fastforrentet obligationslån, 1,0000%, afdragsfrit indtil 1/10 2028, udløber i 2050

### Note 8 - Yderligere belåning:

Udover de ovennævnte kreditforeningslån er der yderligere tinglyst 2 indekslån i ejendommen for oprindeligt kr. 7.080.600, restgæld pr. 30 juni 2020 kr. 4.553.953. Til lånet ydes der fuld ydelsesstøtte.

### Note 9 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der til sikkerhed for mellemværende med RealKredit Danmark tinglyst ejerpantebrev på i alt nominelt kr. 8.000.000 med pant i foreningens ejendom. Derudover er der tinglyst kr. 10.000 til sikkerhed for G/L Hedebygade-Kareen matr. 324 m,fl.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 31.700.000.

Iflg. vedtægternes § 5 stk., hæfter andelshaverne kun med deres indskud, medmindre kreditor har taget forbehold herom. Kreditor har ikke taget forbehold herom.

### Note 10 - Forsikringsforhold:

For indeværende regnskabsår er foreningens ejendom forsikret hos Købstædernes Forsikring. Der henvises til forsikringsoversigten hos administrator.

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring.

### Note 11 - Beregning af andelsværdi:

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

	kr.
Egenkapital før reserver ifølge balancen	26.979.422
Andelsindskud	25.355
Andelskronens værdi	$\frac{26.979.422}{25.355} = 1.064,07$

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til litra b, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 1.043,91.

## Noter

### Note 11 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 1.064,07.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til litra b, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 1.189,09.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 1.064,07:

Bolignr. og adresse	Areal jf. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
02 - Sundevedgade 22, st. th.	93	2.305	2.406.203	2.452.675
03 - Sundevedgade 22, 1. tv.	82	2.305	2.406.203	2.452.675
04 - Sundevedgade 22, 1. th.	82	2.305	2.406.203	2.452.675
05 - Sundevedgade 22, 2. tv.	82	2.305	2.406.203	2.452.675
06 - Sundevedgade 22, 2. th.	82	2.305	2.406.203	2.452.675
07 - Sundevedgade 22, 3. tv.	82	2.305	2.406.203	2.452.675
08 - Sundevedgade 22, 3. th.	82	2.305	2.406.203	2.452.675
09 - Sundevedgade 22, 4. tv.	82	2.305	2.406.203	2.452.675
10 - Sundevedgade 22, 4. th.	82	2.305	2.406.203	2.452.675
11 - Sundevedgade 22, 5.	83	2.305	2.406.203	2.452.675
12 - Sundevedgade 22, 5. th.	83	2.305	2.406.203	2.452.675
	915	25.355	26.468.228	26.979.422

### Note 12 - 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 lejemaal andelsboligforeningen har solgt efter den 18. maj 1994.

Pr. statusdagen har foreningen **1** 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 13 - Nøgleoplysninger

		30.6.20		30.6.19 *	30.6.18 *
		Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	11	915	832	832
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	1	36	36	36
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	<b>I alt</b>	12	951	868	868

\* 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> Den ordinær boligafgift opgøres efter det oprindelige indskud. Herudover betaler alle andele et altantillæg.				

	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	

		kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	31.700.000	33.333
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.170.000	3.333

	%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi

### Note 13 - Nøgleoplysninger

	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	524
H2	Erhvervslejeindtægter	26
H3	Boliglejeindtægter	0

		2017/18 kr. pr. m <sup>2</sup>	2018/19 kr. pr. m <sup>2</sup>	2019/20 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	-55	1.299	137

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	29.486
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	1.695
K3	Teknisk andelsværdi	31.180

		2017/18 kr. pr. m <sup>2</sup>	2018/19 kr. pr. m <sup>2</sup>	2019/20 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	54	16	32
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	177	43	0
M3	Vedligeholdelse i alt	231	59	32

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	91

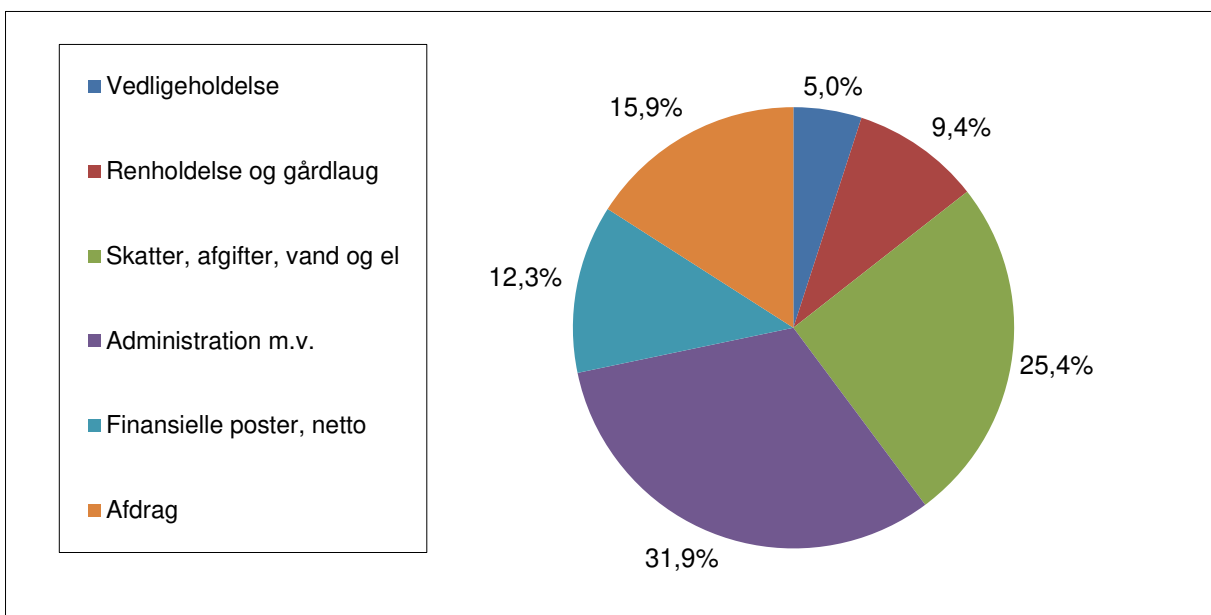
		2017/18 kr. pr. m <sup>2</sup>	2018/19 kr. pr. m <sup>2</sup>	2019/20 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	143	143	108

## 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 <sup>2</sup> andel	kr. pr. m <sup>2</sup> total
Offentlig ejendomsvurdering	20.000	19.243
Valuarvurdering	34.645	33.333
Anskaffelsessum (kostpris)	21.186	20.384
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.695	1.630
Foreslået andelsværdi	29.486	28.370
Reserver uden for andelsværdi	3.464	3.333
		kr. pr. m <sup>2</sup>
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m <sup>2</sup>		524
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m <sup>2</sup>		0
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m <sup>2</sup>		650
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		95
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		5,0
Renholdelse og gårdlaug		9,4
Skatter, afgifter, vand og el		25,4
Administration m.v.		31,9
Finansielle poster, netto		12,3
Afdrag		15,9
		<u>100,0</u>



**Andelsboligforeningen Lillebohus**  
**Bilag 4 til årsrapporten for 2019/20**

**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	

		kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	31.700.000	33.333
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.170.000	3.333

**Boligafgift**

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1	Boligafgift	524

**Teknisk andelsværdi**

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	29.486
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	1.695
K3	Teknisk andelsværdi	31.180

**Vedligeholdelse**

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

**Friværdi**

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	91

# 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.”

## Rasmus Rune Lillesø Hansen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Lillebohus

Serienummer: PID:9208-2002-2-418510699874

IP: 77.243.xxx.xxx

2020-10-30 08:11:54Z

NEM ID 

## Rasmus Elmquist Casper


### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Lillebohus

Serienummer: PID:9208-2002-2-020762234092

IP: 89.23.xxx.xxx

2020-10-30 08:14:59Z

NEM ID 

## Helle Hügum Christiansen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Lillebohus

Serienummer: PID:9208-2002-2-300566921897

IP: 89.23.xxx.xxx

2020-10-30 16:48:16Z

NEM ID 

## Carsten Østergaard Volden

### Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2020-11-02 05:55:07Z

NEM ID 

## Daniel Alexander Fredtoft Muschinsky

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Lillebohus

Serienummer: PID:9208-2002-2-450627021125

IP: 89.23.xxx.xxx

2020-11-02 10:46:17Z

NEM ID 

## Jørn Munch

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Revisor

Serienummer: CVR:29442789-RID:41834749

IP: 188.180.xxx.xxx

2020-11-03 07:53:26Z

NEM ID 

## Lene Hansen

### Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: CVR:35677968-RID:60066150

IP: 195.225.xxx.xxx

2020-11-13 08:02:36Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 30NAO-5728A-WH7KK-HEISW-7KUWL-V8Y8Y

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

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

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

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

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