

**Andelsboligforeningen  
Lillebohus**

**Årsrapport for 2021/22**

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

Godkendt på generalforsamling, den

---

Dirigent

## 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: 10 beboelsesandele  
Lejere: 1 erhverv

**Bestyrelse**

Daniel Muschinsky (formand)  
Rasmus Rune Lillesø Hansen  
Kenneth Villadsen

**Administrator**

Sjeldani Boligadministration  
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 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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 12. oktober 2022

---

Rasmus Rune Lillesø Hansen

---

Daniel Muschinsky  
(formand)

---

Kenneth Villadsen

### Administrators påtegning:

Som administrator i Andelsboligforeningen Lillebohus skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2021/22. 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. 30. juni 2022.

København, den 12. oktober 2022

---

Sjeldani Boligadministration

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Lillebohus

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Lillebohus for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets 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 i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 5 i årsregnskabet, hvoraf det fremgår, at der er 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 årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Foreningens bestyrelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens bestyrelse anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

## 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 12. oktober 2022  
Redmark  
Godkendt 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. 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.

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 10. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 6 stk. 1.

**Nøgleoplysninger:**

De i note 11 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. juli - 30. juni

Note	2021/22 Budget (ej revideret)		2021/22 Regnskab	2020/21 Regnskab
		<b>INDTÆGTER:</b>		
	402.474	Boligafgift, ordinær	402.474	402.474
	77.130	Boligafgift, altan	77.130	77.130
	23.409	Leje, erhverv	23.409	23.409
	0	Rentestøtte	0	33.274
	<u>503.013</u>	<b>Indtægter i alt</b>	<u>503.013</u>	<u>536.287</u>
		<b>OMKOSTNINGER:</b>		
	64.152	Prioritetsrenter	52.240	95.188
	1.000	Bank- og morarenter	1.313	10.698
	105.000	Grundskyld	104.312	104.312
	23.000	Dagrenovation	24.768	22.686
	20.000	Forsikringer	19.507	19.269
	10.000	Elforbrug	9.284	8.037
	28.500	Vandforbrug	30.156	28.038
1	0	Bredbånd, netto	1.440	805
	26.040	Gårdlaugsbidrag	26.204	26.204
2	40.000	Trappevask og renholdelse	32.941	39.530
3	100.000	Reparation og vedligeholdelse	112.412	94.708
	0	Blødgøringsanlæg	11.050	64.421
	0	Maling af opgange	0	95.594
	23.322	Administrationshonorar	23.152	22.477
	13.800	Revision og regnskabsudarbejdelse	13.800	13.000
4	31.600	Andre honorarer	45.768	59.860
	2.100	ABF kontingent	2.160	2.100
	5.000	Kontorhold, porto og gebyrer	2.569	4.572
	1.000	Møde- og foreningsomkostninger	0	851
	0	Afskrevet varmedifference tidligere år	6.450	0
	0	Selskabsskat	0	0
	<u>494.514</u>	<b>Omkostninger i alt</b>	<u>519.526</u>	<u>712.350</u>
	<u>8.499</u>	<b>Driftsresultat</b>	<u>-16.513</u>	<u>-176.063</u>
		<b>Resultatdisponering:</b>		
	0	Afdrag på prioritetsgæld	0	71.266
	<u>8.499</u>	Overført resultat	<u>-16.513</u>	<u>-247.329</u>
	<u>8.499</u>	<b>Disponeret i alt</b>	<u>-16.513</u>	<u>-176.063</u>

## Balance pr. 30. juni

<b>Aktiver</b>		2022	2021
<u>Note</u>		kr.	kr.
5	Ejendommens værdi	39.000.000	36.600.000
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>39.000.000</b>	<b>36.600.000</b>
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	10	10
	Andre tilgodehavender	0	6.450
	Forudbetalt forsikring	16.677	16.172
	Forudbetalt administration	0	5.702
	Forudbetalt Fiberby	4.110	4.110
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>20.797</b>	<b>32.444</b>
	Danske Bank, driftskonto	228.600	242.183
	Mellemregning med administrator	48.272	35.585
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>276.872</b>	<b>277.768</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>297.669</b>	<b>310.212</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>39.297.669</b>	<b>36.910.212</b>

## Balance pr. 30. juni

		<b>Passiver</b>	
<u>Note</u>		2022 kr.	2021 kr.
	<b>Egenkapital før reserver</b>	<u>33.094.445</u>	<u>30.179.112</u>
	<b>Reserver:</b>		
	Reserve til værdiregulering	<u>3.900.000</u>	<u>3.660.000</u>
	<b>Reserver i alt</b>	<u>3.900.000</u>	<u>3.660.000</u>
	<b>Egenkapital inkl. reserver</b>	<u>36.994.445</u>	<u>33.839.112</u>
6	Prioritetsgæld, kursværdi	2.210.405	2.982.251
	Forudbetalt boligafgift m.v.	13.407	8.537
	Afsluttet varmeregnskab	26.424	24.560
	Igangværende varmeregnskab:		
	A conto indbetalinger	53.700	
	Afholdte udgifter	<u>-39.161</u>	12.358
	Skyldige omkostninger	<u>38.449</u>	<u>43.394</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>2.303.224</u>	<u>3.071.100</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u><u>39.297.669</u></u>	<u><u>36.910.212</u></u>
7	Yderligere belåning		
8	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
9	Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning		
10	Beregning af andelsværdi		
11	Nøgleoplysninger		

## Egenkapitalopgørelse pr. 30. juni

	2022 kr.	2021 kr.
<b>Andelskapital:</b>		
Saldo 1. juli	23.050	25.355
Tilbagekøbt tørreloft på 83m <sup>2</sup>	0	-2.305
	<u>23.050</u>	<u>23.050</u>
<b>Ejendommens opskrivningsfond:</b>		
Saldo 1. juli	17.214.884	12.314.884
Årets opskrivning til dagsværdi	2.400.000	4.900.000
	<u>19.614.884</u>	<u>17.214.884</u>
<b>Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:</b>		
Saldo 1. juli	282.749	-29.663
Årets kursregulering	771.846	312.412
	<u>1.054.595</u>	<u>282.749</u>
<b>Overført resultat m.v.:</b>		
Saldo 1. juli	12.658.429	14.668.846
Årets afdrag prioritetsgæld	0	71.266
Overført resultat	-16.513	-247.329
Omkostninger og kurstab ved omprioritering	0	-252.877
Tilbagekøbt tørreloft	0	-1.091.477
Regulering af reserve til værdiregulering	-240.000	-490.000
	<u>12.401.916</u>	<u>12.658.429</u>
<b>Egenkapital før reserver</b>	<u><u>33.094.445</u></u>	<u><u>30.179.112</u></u>

## Noter

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Note 1 - Bredbånd, netto:</b>		
Fiberby	16.440	15.805
Aconto internet	-15.000	-15.000
	<u>1.440</u>	<u>805</u>
<b>Note 2 - Trappevask og renholdelse:</b>		
Trappevaskservice	28.074	25.975
Hovedrengøring	0	8.750
Graffitiabonnement	4.867	4.805
	<u>32.941</u>	<u>39.530</u>
<b>Note 3 - Reparation og vedligeholdelse:</b>		
Dørtelefon, fejlfinding på anlæg	0	1.821
Materialer og småanskaffelser	424	1.622
Murer, udhugget skiffer og etableret nye skiffer	55.475	0
Reparation af badeværelsesgulv	0	7.500
Varmeanlæg, reparation af cirkulationspumpe, termometer m.v.	0	68.855
Varmemålere, levering og montering af følere	0	12.464
VVS, serviceaftale og etableret trykforøgeranlæg	56.513	2.446
	<u>112.412</u>	<u>94.708</u>
<b>Note 4 - Andre honorarer:</b>		
Botjek, udarbejdet energimærke	0	12.184
Brunata, varmeregnskabshonorar	6.868	6.621
Redmark, regnskabsmæssig assistance	0	5.000
Sjeldani, ekstraordinær generalforsamling	7.125	0
Sjeldani, digitalpostkasse	1.525	1.480
Sjeldani, låneomlægning	10.815	0
Sjeldani, materialer til valuar	1.985	0
Sjeldani, nøgletalsoplysningskema	2.450	1.195
Sjeldani, overdragelse af tørreloft	0	8.380
Trioarkitekter, udarbejdet vedligeholdelsesplan	0	15.000
Wismann Property Consult, valuarvurdering	15.000	10.000
	<u>45.768</u>	<u>59.860</u>

## Noter

	kr.
<b>Note 5 - Ejendommens værdi:</b>	
Kostpris:	
Oprindelig anskaffelsessum	305.000
Tilgang før 2018/19	17.995.000
Tilgang før 2018/19, altaner	1.085.116
	19.385.116
Opskrivninger til dagsværdi:	
Saldo 1. juli 2021	17.214.884
Årets opskrivning til dagsværdi	2.400.000
	19.614.884
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2022</b>	<b>39.000.000</b>
<b>Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2021</b>	<b>18.300.000</b>

Ejendommen er optaget til valuarvurdering, foretaget den 27. september 2022 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 2,66%. 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 1,00% - point højere eller lavere ville ejendomsværdien i stedet beregnes til henholdsvis ca. kr. 28.800.000 eller 64.000.000.

### Note 6 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/7 2021	Afdrag	Restgæld 30/6 2022	Kursværdi 30/6 2022
a)	3.265.000	0	3.265.000	2.210.405
	3.265.000	0	3.265.000	2.210.405

a) RealDK, fastforrentet flexlifelån, 1,0000%, er som udgangspunkt afdragsfrit indtil udløb 2051

### Note 7 - Yderligere belåning:

Udover de ovennævnte kreditforeningslån er der yderligere tinglyst 2 indeksslån i ejendommen for oprindeligt kr. 7.080.600. Til lånene ydes der fuld ydelsesstøtte.

## Noter

---

### Note 8 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der tinglyst to afgiftspantebreve på i alt kr. 8.353.000. Derudover er der tinglyst kr. 10.000 til sikkerhed for G/L Hedebygade-Kareen matr. 324 mfl.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 39.000.000.

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

### Note 9 - 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 1 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.

	kr.
<b>Note 10 - Beregning af andelsværdi:</b>	
Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6 stk. 1.	
Egenkapital inkl. reserver ifølge balancen	36.994.445
Reserve til værdiregulering	-3.900.000
Andelsværdi i henhold til § 5 stk. 2, litra b til fordeling	33.094.445
Andelsindskud	23.050
Andelskronens værdi	1.435,77
$\frac{33.094.445}{23.050} =$	

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 1.309,29.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 1.435,77.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 1.604,97.

## Noter

### Note 10 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelenes værdi ved en andelskrone på 1.435,77:

Bolignr. og adresse	Areal jf. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
02 - Sundevedsgade 22, st. th.	93	2.305	3.017.911	3.309.445
03 - Sundevedsgade 22, 1. tv.	82	2.305	3.017.911	3.309.445
04 - Sundevedsgade 22, 1. th.	82	2.305	3.017.911	3.309.445
05 - Sundevedsgade 22, 2. tv.	82	2.305	3.017.911	3.309.445
06 - Sundevedsgade 22, 2. th.	82	2.305	3.017.911	3.309.445
07 - Sundevedsgade 22, 3. tv.	82	2.305	3.017.911	3.309.445
08 - Sundevedsgade 22, 3. th.	82	2.305	3.017.911	3.309.445
09 - Sundevedsgade 22, 4. tv.	82	2.305	3.017.911	3.309.445
10 - Sundevedsgade 22, 4. th.	82	2.305	3.017.911	3.309.445
11 - Sundevedsgade 22, 5.	83	2.305	3.017.911	3.309.445
	<u>832</u>	<u>23.050</u>	<u>30.179.112</u>	<u>33.094.445</u>

## Note 11 - Nøgleoplysninger

		30.6.22		30.6.21 *	30.6.20 *
		Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	10	832	832	915
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>	11	868	868	951

\* 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 betales 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	

	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	39.000.000	44.931
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.900.000	4.493

### Note 11 - Nøgleoplysninger

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	10

	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	576
H2	Erhvervslejeindtægter	28
H3	Boliglejeindtægter	0

		2019/20 kr. pr. m <sup>2</sup>	2020/21 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021/22 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	137	-212	-20

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	39.777
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	2.411
K3	Teknisk andelsværdi	42.188

		2019/20 kr. pr. m <sup>2</sup>	2020/21 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021/22 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	32	109	130
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	184	13
M3	Vedligeholdelse i alt	32	293	142

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	94

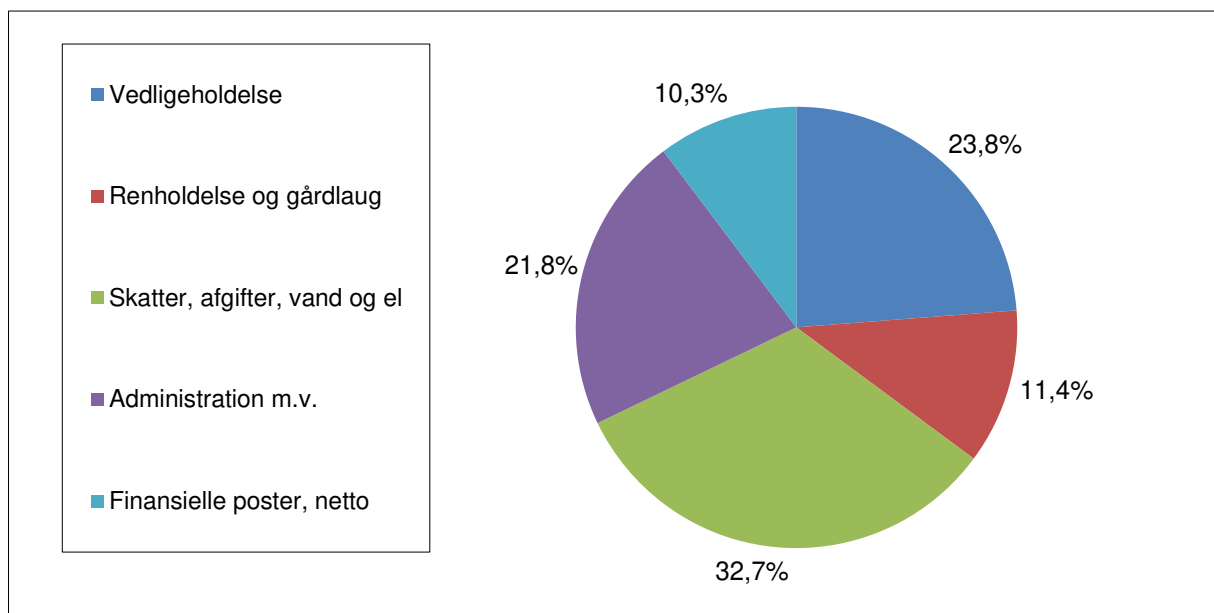
		2019/20 kr. pr. m <sup>2</sup>	2020/21 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021/22 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	108	86	0

## Note 11 - 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	21.995	21.083
Valuarvurdering	46.875	44.931
Anskaffelsessum (kostpris)	23.299	22.333
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.411	2.311
Foreslået andelsværdi	39.777	38.127
Reserver uden for andelsværdi	4.688	4.493
		kr. pr. m <sup>2</sup>
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m <sup>2</sup>		576
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		23,8
Renholdelse og gårdlaug		11,4
Skatter, afgifter, vand og el		32,7
Administration m.v.		21,8
Finansielle poster, netto		10,3
		<u>100,0</u>



**Andelsboligforeningen Lillebohus**  
**Bilag 4 til årsrapporten for 2021/22**

**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	39.000.000	44.931
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.900.000	4.493

**Boligafgift**

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1	Boligafgift	576

**Teknisk andelsværdi**

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	39.777
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	2.411
K3	Teknisk andelsværdi	42.188

**Vedligeholdelse**

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

**Friværdi**

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	94

# 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.”

## Daniel Alexander Fredtoft Muschinsky

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Lillebohus

Serienummer: 32cbf384-dcb5-4efe-b860-33b1f91af040

IP: 89.23.xxx.xxx

2022-10-13 11:25:40 UTC



## Carsten Østergaard Volden

### Administrator

På vegne af: SJELDANI Boliagdmistration

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

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-10-14 09:49:27 UTC



## Rasmus Rune Lillesø Hansen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Lillebohus

Serienummer: 0a2467fb-8990-4214-85aa-c8da9fb93f67

IP: 89.23.xxx.xxx

2022-10-14 16:11:54 UTC



## Kenneth Villadsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Lillebohus

Serienummer: 0e73f2a6-1943-44d4-9e31-dc7b1686e1ab

IP: 104.28.xxx.xxx

2022-10-15 11:01:00 UTC



## Jørn Munch

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Redmark

Serienummer: CVR:29442789-RID:41834749

IP: 40.113.xxx.xxx

2022-10-17 11:08:32 UTC



## Gitte Illum

### Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: CVR:35677968-RID:43191987

IP: 195.225.xxx.xxx

2022-10-26 06:36:23 UTC



Penneo dokumentnøgle: 1L8GM-MQDIW-L1DKX-SPCPE-K5NIA-GD40X

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>