

**Andelsboligforeningen
Lillebohus**

Årsrapport for 2020/21

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

Godkendt på generalforsamling, den

Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|--|-------------|
| 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: 10 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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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 11. oktober 2021

Sjeldani Boligadministration

Bestyrelsen:

København, den 11. oktober 2021

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 2020 - 30. juni 2021, 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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 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 11. oktober 2021
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. 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:

Boligaftag 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 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.

Nøgleoplysninger:

De i note 13 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 | 2020/21 Budget (ej revideret) | | 2020/21 Regnskab | 2019/20 Regnskab |
|------|-------------------------------------|--|---------------------|---------------------|
| | | INDTÆGTER: | | |
| | 402.474 | Boligafgift, ordinær | 402.474 | 402.474 |
| | 77.130 | Boligafgift, altan | 77.130 | 77.055 |
| | 23.409 | Leje, erhverv | 23.409 | 23.409 |
| | 0 | Indtægtsført vedr. eksklusion tidl. år | 0 | 141.310 |
| | <u>503.013</u> | Indtægter i alt | <u>503.013</u> | <u>644.248</u> |
| | | OMKOSTNINGER: | | |
| | 112.500 | Prioritetsrenter | 95.188 | 121.038 |
| | -44.400 | Rentestøtte | -33.274 | -44.802 |
| | 0 | Bank- og morarenter | 10.698 | 0 |
| | 104.000 | Grundskyld | 104.312 | 102.936 |
| | 22.000 | Dagrenovation | 22.686 | 21.009 |
| | 20.000 | Forsikringer | 19.269 | 18.098 |
| | 10.000 | Elforbrug | 8.037 | 8.617 |
| | 25.000 | Vandforbrug | 28.038 | 24.256 |
| 1 | 0 | Bredbånd, netto | 805 | -75 |
| | 26.040 | Gårdlaug | 26.204 | 26.040 |
| 2 | 33.000 | Trappevask og renholdelse | 39.530 | 32.283 |
| 3 | 10.000 | Reparation og vedligeholdelse | 94.708 | 30.790 |
| | 90.000 | Blødgøringsanlæg | 64.421 | 0 |
| | 150.000 | Maling af opgange | 95.594 | 0 |
| | 100.000 | Vedlh., genoprettelse og renovering | 0 | 0 |
| | 24.257 | Administrationshonorar | 22.477 | 23.550 |
| | 12.700 | Revision og regnskabsudarbejdelse | 13.000 | 12.400 |
| 4 | 21.500 | Andre honorarer | 59.860 | 75.288 |
| | 2.000 | ABF kontingent | 2.100 | 2.040 |
| | 3.000 | Kontorhold, porto og gebyrer | 4.572 | 2.534 |
| | 8.000 | Møde- og foreningsomkostninger | 851 | 0 |
| | 0 | Udgiftført boligafgift vedr. 2018 | 0 | 45.035 |
| | 0 | Selskabsskat | 0 | 18.026 |
| | <u>729.597</u> | Omkostninger i alt | <u>679.076</u> | <u>519.063</u> |
| | <u>-226.584</u> | Driftsresultat | <u>-176.063</u> | <u>125.185</u> |
| | | Resultatdisponering: | | |
| | 93.400 | Afdrag på prioritetsgæld | 71.266 | 98.432 |
| | <u>-319.984</u> | Overført resultat | <u>-247.329</u> | <u>26.753</u> |
| | <u>-226.584</u> | Disponeret i alt | <u>-176.063</u> | <u>125.185</u> |

Balance pr. 30. juni

| Aktiver | | |
|---------|---|-------------------|
| Note | 2021 kr. | 2020 kr. |
| 5 | Ejendommens værdi | 36.600.000 |
| | (Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020, kr. 18.300.000) | |
| | Anlægsaktiver i alt | 36.600.000 |
| | Tilgodehavende boligafgift m.v. | 10 |
| | Andre tilgodehavender | 6.450 |
| | Forudbetalt forsikring | 16.172 |
| | Forudbetalt administration | 5.702 |
| | Forudbetalt Fiberby | 4.110 |
| | Internet | 0 |
| | Tilgodehavender | 32.444 |
| | Danske Bank | 242.183 |
| | Mellemregning med administrator | 35.585 |
| | Likvide beholdninger | 277.768 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 310.212 |
| | Aktiver i alt | 36.910.212 |
| | | 31.700.000 |

Balance pr. 30. juni

| | | Passiver | |
|-------------|---|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | | 2021 kr. | 2020 kr. |
| 6 | Egenkapital før reserver | <u>30.179.112</u> | <u>26.979.422</u> |
| | Reserver: | | |
| | Reserve til værdiregulering | <u>3.660.000</u> | <u>3.170.000</u> |
| | Reserver i alt | <u>3.660.000</u> | <u>3.170.000</u> |
| | Egenkapital inkl. reserver | <u>33.839.112</u> | <u>30.149.422</u> |
| 7 | Prioritetsgæld, kursværdi | 2.982.251 | 2.617.394 |
| | Forudbetalt boligafgift m.v. | 8.537 | 37.005 |
| | Uafregnede handler | 0 | 35.163 |
| | Afsluttet varmeregnskab | 24.560 | 17.937 |
| | Igangværende varmeregnskab: | | |
| | A conto indbetalinger | 53.700 | |
| | Afholdte udgifter | <u>-41.342</u> | 12.573 |
| | Skyldige omkostninger | <u>43.394</u> | <u>52.327</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>3.071.100</u> | <u>2.772.399</u> |
| | Passiver i alt | <u><u>36.910.212</u></u> | <u><u>32.921.821</u></u> |
| 8 | Yderligere belåning | | |
| 9 | Sikkerhedsstillelse og panthæftelse | | |
| 10 | Forsikringsforhold | | |
| 11 | Beregning af andelsværdi | | |
| 12 | Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning | | |
| 13 | Nøgleoplysninger | | |

Noter

| | 2020/21 kr. | 2019/20 kr. |
|--|----------------|----------------|
| Note 1 - Bredbånd, netto: | | |
| Fiberby | 15.805 | 14.550 |
| Aconto internet | -15.000 | -14.625 |
| | <u>805</u> | <u>-75</u> |
| Note 2 - Trappevask og renholdelse: | | |
| Trappevask | 25.975 | 27.615 |
| Hovedrengøring | 8.750 | 0 |
| Graffitiabonnement | 4.805 | 4.668 |
| | <u>39.530</u> | <u>32.283</u> |
| Note 3 - Reparation og vedligeholdelse: | | |
| Dørtelefon, fejlfinding på anlæg | 1.821 | 26.590 |
| Materialer og småanskaffelser | 1.622 | 0 |
| Reparation af badeværelsesgulv | 7.500 | 0 |
| Varmeanlæg, reparation af cirkulationspumpe, termometer m.v. | 68.855 | 0 |
| Varmemålere, levering og montering af følere | 12.464 | 0 |
| VVS, diverse arbejder | 2.446 | 4.200 |
| | <u>94.708</u> | <u>30.790</u> |
| Note 4 - Andre honorarer: | | |
| Adlex, skift til ny administrator | 0 | 10.000 |
| Botjek, udarbejdet energimærke | 12.184 | 0 |
| Nøgleoplysninger og nøgletal | 0 | 6.250 |
| Redmark, regnskabsmæssige assistance | 5.000 | 10.000 |
| Varmeregnskab | 6.621 | 6.333 |
| Valuarvurdering | 10.000 | 20.000 |
| Sjeldani, CPR.-validering | 0 | 3.025 |
| Sjeldani, digitalpostkasse | 1.480 | 2.290 |
| Sjeldani, låneomlægning | 0 | 15.000 |
| Sjeldani, nøgletalsoplysningsskema | 1.195 | 2.390 |
| Sjeldani, overdragelse af tørreloft | 8.380 | 0 |
| Trioarkitekter, udarbejdet vedligeholdelsesplan | 15.000 | 0 |
| | <u>59.860</u> | <u>75.288</u> |

Noter

| | kr. |
|---|-------------------|
| Note 5 - Ejendommens værdi: | |
| 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 2020 | 12.314.884 |
| Årets opskrivning til valuarvurdering | 4.900.000 |
| | 17.214.884 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2021 | 36.600.000 |
| <p>Ejendommen er optaget til valuarvurdering, foretaget den 17. september 2021 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.</p> <p>Valuaren har beregnet værdien efter en DCF model over 10 år, med et exitafkast på 3,14%. 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.</p> <p>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. 26.400.000 eller 63.400.000.</p> <p>Valuarvurderingen kan ikke fastholdes jfr. andelsboligloven §5 stk. 3 idet den ikke er foretaget inden 1. juli 2020.</p> | |
| kr. | |
| Note 6 - Egenkapital: | |
| Andelskapital: | |
| Saldo 1. juli 2020 | 25.355 |
| Tilbagekøbt tørreloft på 83m ² | -2.305 |
| | 23.050 |
| Ejendommens opskrivningsfond: | |
| Saldo 1. juli 2020 | 12.314.884 |
| Årets opskrivning til valuarvurdering | 4.900.000 |
| | 17.214.884 |
| Kursreguleringsfond, prioritetsgæld: | |
| Saldo 1. juli 2020 | -29.663 |
| Årets kursregulering | 312.412 |
| | 282.749 |

Noter

| | kr. |
|--|-------------------|
| Note 6 - Egenkapital: (fortsat) | |
| Overført resultat m.v.: | |
| Saldo 1. juli 2020 | 14.668.846 |
| Årets afdrag prioritetsgæld | 71.266 |
| Overført resultat | -247.329 |
| Omkostninger og kurstab ved omprioritering | -252.877 |
| Tilbagekøbt tørreloft | -1.091.477 |
| Regulering af reserve til værdiregulering | -490.000 |
| | 12.658.429 |
| Egenkapital i alt | 30.179.112 |

Note 7 - Prioritetsgæld:

| | Restgæld 1/7 2020 | Optaget (+)/ Indfriet (-) | Afdrag | Restgæld 30/6 2021 | Kursværdi 30/6 2021 |
|----|----------------------|------------------------------|--------|-----------------------|------------------------|
| a) | 899.781 | -843.994 | 55.787 | 0 | 0 |
| b) | 317.950 | -302.471 | 15.479 | 0 | 0 |
| c) | 1.370.000 | -1.370.000 | 0 | 0 | 0 |
| d) | 0 | 3.265.000 | 0 | 3.265.000 | 2.982.251 |
| | 2.587.731 | 748.535 | 71.266 | 3.265.000 | 2.982.251 |

- a) RealDK, fastforrentet kontantlån med afdrag og delvis rentestøtte, 6,7364%
- b) RealDK, fastforrentet kontantlån med afdrag og delvis rentestøtte, 7,1320%
- c) RealDK, fastforrentet obligationslån, 1,0000%, afdragsfrit indtil 1/10 2028
- d) RealDK, fastforrentet flexlifelån, 1,0000%, afdragsfrit indtil udløb 2051

Note 8 - Yderligere belåning:

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

Note 9 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der tinglyst et afgiftspantebrev på i alt kr. 8.000.000. Derudover er der tinglyst kr. 10.000 til sikkerhed for G/L Hedebygade-Kareen matr. 324 mfl.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 36.600.000.

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.

Noter

| | kr. |
|--|------------|
| Note 11 - Beregning af andelsværdi: | |
| Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6 stk. 1. | |
| Egenkapital inkl. reserver ifølge balancen | 33.839.112 |
| Reserve til værdiregulering | -3.660.000 |
| Andelsværdi i henhold til § 5 stk. 2, litra b til fordeling | 30.179.112 |
| Andelsindskud | 23.050 |
| Andelskronens værdi | 1.309,29 |
| $\frac{30.179.112}{23.050} =$ | |

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 1.064,07.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 1.309,29.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 1.468,07.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 1.309,29:

| Bolignr. og adresse | Areal jf. BBR | Andels- indskud | Andelsværdi senest vedtaget | Andelsværdi til vedtagelse |
|-------------------------------|------------------|--------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| 02 - Sundevedgade 22, st. th. | 93 | 2.305 | 2.452.675 | 3.017.911 |
| 03 - Sundevedgade 22, 1. tv. | 82 | 2.305 | 2.452.675 | 3.017.911 |
| 04 - Sundevedgade 22, 1. th. | 82 | 2.305 | 2.452.675 | 3.017.911 |
| 05 - Sundevedgade 22, 2. tv. | 82 | 2.305 | 2.452.675 | 3.017.911 |
| 06 - Sundevedgade 22, 2. th. | 82 | 2.305 | 2.452.675 | 3.017.911 |
| 07 - Sundevedgade 22, 3. tv. | 82 | 2.305 | 2.452.675 | 3.017.911 |
| 08 - Sundevedgade 22, 3. th. | 82 | 2.305 | 2.452.675 | 3.017.911 |
| 09 - Sundevedgade 22, 4. tv. | 82 | 2.305 | 2.452.675 | 3.017.911 |
| 10 - Sundevedgade 22, 4. th. | 82 | 2.305 | 2.452.675 | 3.017.911 |
| 11 - Sundevedgade 22, 5. | 83 | 2.305 | 2.452.675 | 3.017.911 |
| 12 - Sundevedgade 22, 5. th. | 0 | 0 | 2.452.675 | 0 |
| | 832 | 23.050 | 26.979.422 | 30.179.112 |

Noter

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 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.

Note 13 - Nøgleoplysninger

| | | 30.6.21 | | 30.6.20 * | 30.6.19 * |
|----|---------------------------------------|---------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | | Antal | BBR Areal m ² | BBR Areal m ² | BBR Areal m ² |
| B1 | Andelsboliger | 10 | 832 | 915 | 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 | I alt | 11 | 868 | 951 | 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 betales et altantillæg. | | | | |

| | | År |
|----|--------------------------|------|
| D1 | Foreningens stiftelsesår | 1978 |
| D2 | Ejendommens opførelsesår | 1878 |

| | 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 ² |
|----|--|------------|-----------------------------|
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 36.600.000 | 42.166 |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver | 3.660.000 | 4.217 |

Note 13 - 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 ² pr. år |
|----|-----------------------|---|
| H1 | Boligafgift | 576 |
| H2 | Erhvervslejeindtægter | 28 |
| H3 | Boliglejeindtægter | 0 |

| | | 2018/19 kr. pr. m ² | 2019/20 kr. pr. m ² | 2020/21 kr. pr. m ² |
|---|---|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| J | Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år | 1.299 | 137 | -212 |

| | | Gns. kr. pr. andels-m ² |
|----|--------------------------|------------------------------------|
| K1 | Andelsværdi | 36.273 |
| K2 | Gæld ÷ omsætningsaktiver | 3.318 |
| K3 | Teknisk andelsværdi | 39.591 |

| | | 2018/19 kr. pr. m ² | 2019/20 kr. pr. m ² | 2020/21 kr. pr. m ² |
|----|---|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| M1 | Vedligeholdelse, løbende | 16 | 32 | 109 |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 43 | 0 | 184 |
| M3 | Vedligeholdelse i alt | 59 | 32 | 293 |

| | | % |
|---|--|----|
| P | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | 92 |

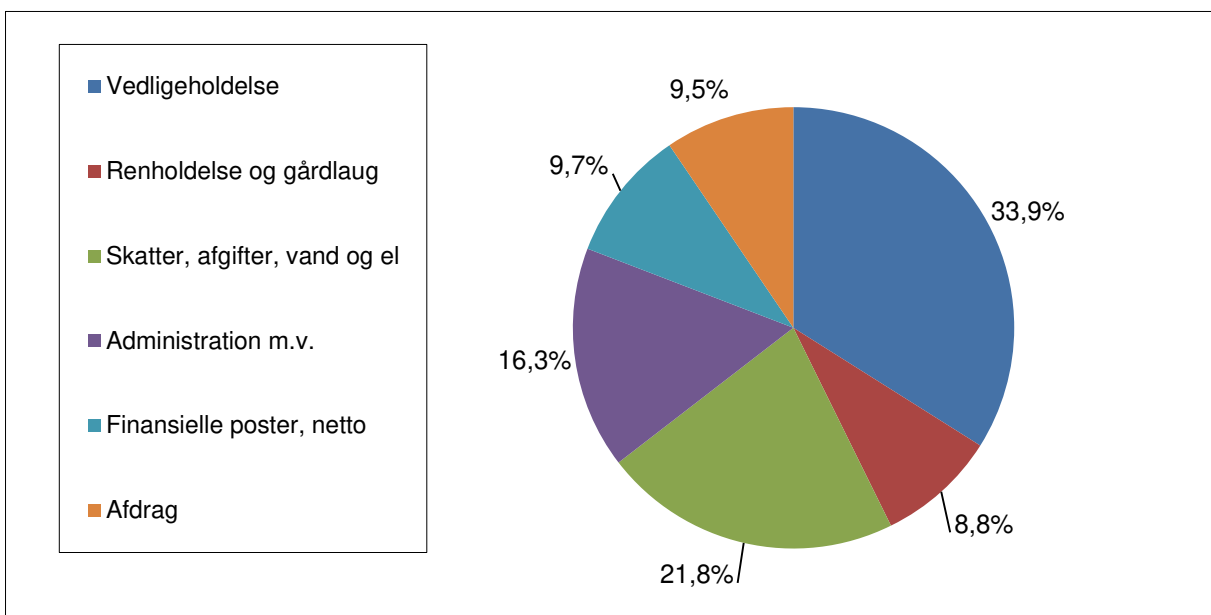
| | | 2018/19 kr. pr. m ² | 2019/20 kr. pr. m ² | 2020/21 kr. pr. m ² |
|---|---|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| R | Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år | 143 | 108 | 86 |

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 ² andel | kr. pr. m ² total |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| Offentlig ejendomsvurdering | 21.995 | 21.083 |
| Valuarvurdering | 43.990 | 42.166 |
| Anskaffelsessum (kostpris) | 23.299 | 22.333 |
| Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver | 3.318 | 3.181 |
| Foreslået andelsværdi | 36.273 | 34.769 |
| Reserver uden for andelsværdi | 4.399 | 4.217 |
| | | kr. pr. m ² |
| Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m ² | | 576 |
| Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ² | | 0 |
| Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ² | | 650 |
| | | % |
| Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter | | 95 |
| Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter): | | |
| Vedligeholdelse | | 33,9 |
| Renholdelse og gårdlaug | | 8,8 |
| Skatter, afgifter, vand og el | | 21,8 |
| Administration m.v. | | 16,3 |
| Finansielle poster, netto | | 9,7 |
| Afdrag | | 9,5 |
| | | <u>100,0</u> |



Andelsboligforeningen Lillebohus
Bilag 4 til årsrapporten for 2020/21

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 ² |
|----|--|------------|-----------------------------|
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 36.600.000 | 42.166 |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver | 3.660.000 | 4.217 |

Boligafgift

| | | Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år |
|----|-------------|---|
| H1 | Boligafgift | 576 |

Teknisk andelsværdi

| | | Gns. kr. pr. andels-m ² |
|----|--------------------------|------------------------------------|
| K1 | Andelsværdi | 36.273 |
| K2 | Gæld ÷ omsætningsaktiver | 3.318 |
| K3 | Teknisk andelsværdi | 39.591 |

Vedligeholdelse

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

Friværdi

| | | % |
|---|--|----|
| P | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | 92 |

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.”

Rasmus Rune Lillesø Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Lillebohus

Serienummer: PID:9208-2002-2-418510699874

IP: 80.62.xxx.xxx

2021-10-12 07:30:15 UTC

NEM ID 

Carsten Østergaard Volden


Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-10-12 07:47:38 UTC

NEM ID 

Daniel Alexander Fredtoft Muschinsky

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Lillebohus

Serienummer: PID:9208-2002-2-450627021125

IP: 89.23.xxx.xxx

2021-10-14 12:55:44 UTC

NEM ID 

Helle Hügum Christiansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Lillebohus

Serienummer: PID:9208-2002-2-300566921897

IP: 89.23.xxx.xxx

2021-10-18 11:44:37 UTC

NEM ID 

Rasmus Elmquist Casper

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Lillebohus

Serienummer: PID:9208-2002-2-020762234092

IP: 85.27.xxx.xxx

2021-10-25 20:46:29 UTC

NEM ID 

Gitte Illum

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: CVR:35677968-RID:43191987

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-10-27 08:17:14 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: VUEPH-0IMUO-MCJCY-KE6CA-HGX30-75WCA

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>