



**Andelsboligforeningen Lillebohus**  
**c/o SJELDANI Boligadministration**

**P. Knudsens Gade 1**

**2450 København SV**

CVR nr. 77 84 11 13

**Årsrapport for 2022/23**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling

København, den

Dirigent:

**Administrator:**

SJELDANI Boligadministration A/S  
P. Knudsensgade 1  
2450 København SV  
Telefon. 33 24 21 11

## **Indholdsfortegnelse**

Foreningsoplysninger .....	Side 1
Ledelses- og administratorpåtegning.....	Side 2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	Side 3 - 4
Anvendt regnskabspraksis .....	Side 5
Resultatopgørelse .....	Side 6
Balance:	
Aktiver .....	Side 7
Passiver .....	Side 8
Noter 1 - 13.....	Side 9 - 11
Noter 14 - Nøgletal.....	Side 11
Noter 15 - §3 bilag 1 nøgleoplysninger.....	Side 12 - 15

**Foreningsoplysninger****Forening**

Andelsboligforeningen Lillebohus  
c/o SJELDANI Boligadministration  
P. Knudsensgade 1  
2450 København SV  
CVR nr. 77 84 11 13

**Bestyrelse**

Freia Cecillie Krog	Formand
Daniel Muschinsky	Næstformand
Rasmus Lillesø Hansen	
Andrea Christine Lampp	
Charlotte Nowach Brandt	

**Administrator**

SJELDANI Boligadministration A/S  
P. Knudsens Gade 1  
2450 København SV  
CVR nr. 35 67 79 68

**Revisor**

LUNI Registreret Revisionsinteressentskab  
Registreret revisorer  
Farum Hovedgade 44  
3520 Farum  
CVR nr. 17 81 13 71

**Bank**

Danske Bank

### **Ledelsespåtegning**

Det er bestyrelsens opfattelse, at efterfølgende årsrapport, der udviser et resultat før prioritetsafdrag på kr. 19.837 og en egenkapital på kr. 38.150.015, er aflagt efter gældende lovgivning og foreningens vedtægter. Det er ligeledes bestyrelsens opfattelse at resultatopgørelsen giver et retvisende billede af det forløbne regnskabsårs indtægter og udgifter, samt at balancen giver et retvisende billede af foreningens økonomiske stilling pr. 30. juni 2023, herunder andelskronens værdi, jfr. note 13.

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

København, den

**i bestyrelsen:**

---

Freia Cecillie Krog  
Formand

---

Daniel Muschinsky  
Næstformand

---

Rasmus Lillesø Hansen

---

Andrea Christine Lampp

---

Charlotte Nowach Brandt

### **Administratorpåtegning**

Som administrator i Andelsboligforeningen Lillebohus skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. juli - 30. juni 2023. 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.

København, den

**Administrator:**

---

SJELDANI Boligadministration A/S

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Lillebohus

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Lillebohus for regnskabsåret 1. juli - 30. juni 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter herunder anvendt regnskabspraksis.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet".

Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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

#### **Fremhævelse af forhold i regnskabet**

Vi henleder opmærksomheden på note 8 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 i regnskabet**

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budgettet i resultatopgørelsen har, som det også fremgår af årsregnskabet ikke været underlagt revision.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens 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 ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

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

væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens 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 væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse 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.

Farum, den  
LUNI Registreret Revisionsinteressentskab  
CVR nr. 17 81 13 71

Vita Gunborg  
Registreret revisor  
MNE nr. 7492

### Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder, andelsboligloven og samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **Resultatopgørelsen**

Boligafgift og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen pr. 30. juni 2023.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 30. juni 2023.

Årets resultat kr. 19.837 foreslås overført til næste år.

### **Balancen**

#### Aktiver

Foreningens ejendom værdiansættes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

Tilgodehavender er optaget til den værdi, der forventes at indgå.

Periodeafgrænsningsposter medtaget under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Passiver

Egenkapitalen er opgjort efter gældende regler for Lov om Andelsboligforeninger. Under hensyntagen til de særlige regler for andelsboligforeninger er følgende poster reguleret direkte på egenkapitalen:

- Værdi reguleringer vedrørende ejendom til valuarvurdering/kontantværdi.
- Realiserede kurstab/kursgevinster ved omlægning af lån.
- Urealiserede kursreguleringer vedrørende prioritetsgæld.
- Fortjenester vedrørende overdragelser af lejelejligheder til andelshavere.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. Det reserverede beløb indgår ikke i beregning af andelskronen.

Prioritetsgæld kr. 1.974.672 er medtaget til kursværdi, hvilket vil sige, det beløb foreningen kunne indfri gælden pr. 30/06 2023.

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

Skat afsættes med 22% af årets skattepligtige indkomst, som alene vedrører foreningens erhvervsmæssige udlejning af boligejemål.

### **Øvrige noter**

Andelsværdi: Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 13. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 6 stk.1.

Nøgleoplysninger: De i note 15 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Ministeriet for By og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af boliger.

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 2023**

Indtægter:	Noter	(ej revideret)		2021/22 Regnskab
		2022/23 Budget	2022/23 Regnskab	
Boligafgift, ordinær.....		402.474	402.474	402.474
Boligafgift, altan.....		77.130	77.130	77.130
Udlejning erhvervsmål.....		23.409	23.409	23.409
Indtægter i alt .....		<u>503.013</u>	<u>503.013</u>	<u>503.013</u>
<b>Omkostninger:</b>				
Ejendoms- og forbrugsudgifter.....	1	214.079	201.026	188.027
Renholdelse og udenomsarealer.....	2	78.040	63.806	70.195
Vedligeholdelse, løbende.....	3	15.000	8.076	56.937
Vedligehold, genopretning og renovering.....	4	100.000	62.016	55.475
Administrationsomkostninger.....	5	63.202	62.503	55.804
Øvrige foreningsomkostninger.....	6	20.700	32.665	39.535
		<u>491.021</u>	<u>430.092</u>	<u>465.973</u>
Resultat før finansielle poster.....		<b><u>11.992</u></b>	<b><u>72.921</u></b>	<b><u>37.040</u></b>
<b>Finansielle poster:</b>				
Finansielle omkostninger.....	7	-53.240	-53.084	-53.553
Finansielle poster.....		<u>-53.240</u>	<u>-53.084</u>	<u>-53.553</u>
Årets resultat.....		<b><u>-41.248</u></b>	<b><u>19.837</u></b>	<b><u>-16.513</u></b>
<b>Årets disponering:</b>				
Betalte prioritetsafdrag .....		0	0	0
Resultat efter afdrag.....		-41.248	19.837	-16.513
Disponeret i alt .....		<b><u>-41.248</u></b>	<b><u>19.837</u></b>	<b><u>-16.513</u></b>

**Balance 30. juni 2023**

<b>Aktiver:</b>	Noter	30/06 2023	30/06 2022
<b>Anlægsaktiver:</b>			
Ejendommen:			
Anskaffelsessum.....		305.000	305.000
Tilgang før 2018/19.....		17.995.000	17.995.000
Tilgang før 2018/19, altaner.....		1.085.116	1.085.116
		<u>19.385.116</u>	<u>19.385.116</u>
Opskrivninger primo.....		19.614.884	17.214.884
Årets opskrivning .....		900.000	2.400.000
		<u>20.514.884</u>	<u>19.614.884</u>
Anlægsaktiver i alt .....	8	<u><b>39.900.000</b></u>	<u><b>39.000.000</b></u>
 <b>Omsætningsaktiver:</b>			
Tilgodehavender:			
Tilgodehavende boligafgift mv.....		10	10
SJELDANI Boligadministration.....		0	48.272
Forudbetalte omkostninger.....		22.427	20.787
		<u>22.437</u>	<u>69.069</u>
Tilgodehavender i alt .....			
Likvide beholdninger:			
Danske Bank.....		334.299	228.600
		<u>334.299</u>	<u>228.600</u>
Likvide beholdninger i alt .....			
Omsætningsaktiver i alt .....		<u><b>356.736</b></u>	<u><b>297.669</b></u>
Aktiver i alt .....		<u><b>40.256.736</b></u>	<u><b>39.297.669</b></u>

**Balance 30. juni 2023**

<b>Passiver:</b>	Noter	30/06 2023	30/06 2022
<b>Egenkapital:</b>			
Andelsindskud.....		23.050	23.050
		<u>23.050</u>	<u>23.050</u>
Opskrivning af ejendom primo.....		19.374.884	17.214.884
Årets op/nedskrivning af ejendom.....		900.000	2.400.000
Overført til andre reserver.....		-1.155.570	-240.000
		<u>19.119.314</u>	<u>19.374.884</u>
Kursregulering prioritetsgæld primo.....		1.054.595	282.749
Årets kursregulering.....		235.733	771.846
		<u>1.290.328</u>	<u>1.054.595</u>
Primo overført resultat.....		12.641.916	12.658.429
Overført fra resultatopgørelsen før prioritetsafdrag .....		19.837	-16.513
		<u>12.661.753</u>	<u>12.641.916</u>
Egenkapital til andelskroneberegning.....	15	<b><u>33.094.445</u></b>	<b><u>33.094.445</u></b>
Andre Reserver:			
<i>Reserver til vedligeholdelse af ejendom og udsving i andelskrone</i>			
Saldo 1. januar reserver for opskrivning af ejendom.....		3.900.000	3.660.000
Årets ændring i henlæggelse.....		1.155.570	240.000
		<u>5.055.570</u>	<u>3.900.000</u>
Egenkapital i alt.....		<b><u>38.150.015</u></b>	<b><u>36.994.445</u></b>
<b>Langfristet gæld:</b>			
Prioritetsgæld.....	9	1.974.672	2.210.405
Langfristet gæld i alt .....		<b><u>1.974.672</u></b>	<b><u>2.210.405</u></b>
<b>Kortfristet gæld:</b>			
Forudbetalt boligafgift m.v.....		17.205	13.407
Varmeregnskab.....	10	11.924	40.963
Øvrig gæld.....	11	102.920	38.449
Kortfristet gæld i alt .....		<b><u>132.049</u></b>	<b><u>92.819</u></b>
Gæld i alt .....		<b><u>2.106.721</u></b>	<b><u>2.303.224</u></b>
Passiver i alt .....		<b><u>40.256.736</u></b>	<b><u>39.297.669</u></b>
<b>Eventualforpligtelser:</b>	12		

Noter

	2022/23	2021/22
<b>1. Ejendoms- og forbrugsudgifter</b>		
Ejendomsskatter.....	104.312	104.312
Renovation.....	27.648	24.768
Forsikringer.....	20.341	19.507
Vandforbrug.....	33.763	30.156
Elforbrug.....	14.962	9.284
	<u>201.026</u>	<u>188.027</u>
<b>2. Renholdelse og udenomsarealer</b>		
Trappevaskservice.....	28.876	28.074
Graffitiabonnement.....	5.123	4.867
Gårdlaugsbidrag.....	26.883	26.204
Blødgøringsanlæg.....	2.924	11.050
	<u>63.806</u>	<u>70.195</u>
<b>3. Vedligeholdelse løbende</b>		
Låsesmed nøgler.....	1.125	0
Varmeanlæg eftersyn.....	1.963	0
Have og gårdanlæg.....	1.600	0
Materialer og småanskaffelser.....	2.588	424
VVS, serviceaftale og etableret trykforøgeranlæg.....	800	56.513
	<u>8.076</u>	<u>56.937</u>
<b>4. Vedligeholdelse genopretning og renovering</b>		
Renovering gårdanlæg gennem gårdlaug.....	62.016	0
Murer, udhugget skifer og etableret nye skifter.....	0	55.475
	<u>62.016</u>	<u>55.475</u>
<b>5. Administrationsomkostninger</b>		
Administrationshonorar.....	24.668	23.152
Revision og regnskabsassistance .....	20.000	13.800
Brunata, varmeregnskab.....	8.529	6.868
Kontorhold, porto og gebyrer.....	4.256	2.569
Sjeldani digitalpostkasse.....	1.675	1.525
Bredbånd.....	1.440	1.440
CPR validering.....	1.935	0
Afskrevet varmedifference.....	0	6.450
	<u>62.503</u>	<u>55.804</u>
<b>6. Øvrige foreningsomkostninger</b>		
ABF kontingent.....	2.220	2.160
Wismann Property Consult, valuarvurdering.....	17.500	15.000
Sjeldani, materiale til valuar.....	6.165	1.985
Sjeldani, nøgletalsoplysningsskema.....	2.530	2.450
Byggesagkyndig.nu, fugt- og byggeteknisk gennemgang.....	4.250	0
Sjeldani, ekstra ordinær generalforsamling.....	0	7.125
Sjeldani, låneomlægning.....	0	10.815
	<u>32.665</u>	<u>39.535</u>
<b>7. Finansielle omkostninger</b>		
Bankrenter.....	724	1.313
Renter skattekonto.....	120	0
Prioritetsrenter, jf. note 7.....	52.240	52.240
	<u>53.084</u>	<u>53.553</u>

## Noter

### 8. Ejendommen

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 30. juni 2023 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Lars Wismann, valuarfirmaet Wismann Property Consult den 8. august 2023.

Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 39.900.000 baseret på en DCF-model over 10 år med et exitafkast på 2,62%.

Ejendommens værdi er beregnet på baggrund af en række forudsætninger om ejendommens økonomi og markedsdata. De væsentligste forudsætninger er gengivet nedenfor.

Budgetperiode	10 år
OMK leje boliger	758 kr. pr. m2
Markedsleje boliger	1.800 kr. pr. m2
Erhvervsleje	1.380 kr. pr. m2
Driftsudgifter	512 kr. pr. m2
Ombygningsomk.	5.136 kr. pr. m2
Inflation	2 %

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis exitfaktoren stiger med 1% så vil ejendommens dagsværdi falde til ca. kr. 29.300.000. Hvis i stedet exitfaktoren falder med 1% vil ejendommens dagspris stige til ca. kr. 66.100.000.

Dagsprisen er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

### 9. Prioritetsgæld og renteudgifter

	<u>Renter</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Restgæld</u>
Realkredit Danmark, 1% FlexLifelån Fastforrentet, afdragsfrit indtil udløb 2051 opr. kr. 3.265.000.....	52.240	0	1.974.672	3.265.000
	<u>52.240</u>	<u>0</u>	<u>1.974.672</u>	<u>3.265.000</u>

### 10. Varmeregnskab

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Afsluttet varmeregnskab.....	0	26.424
A conto indbetalinger.....	53.700	53.700
Afholdte udgifter.....	-41.776	-39.161
	<u>11.924</u>	<u>40.963</u>

### 11. Øvrig gæld

Skattekonto.....	401	281
Revision og regnskabsudarbejdelse.....	20.000	13.800
Wismann Property Consult, valuarvurdering.....	17.500	15.000
Skyldig ejendomsskat.....	65.019	0
Brunata, varmeregnskabshonorar.....	0	6.868
Udlæg.....	0	2.500
	<u>102.920</u>	<u>38.449</u>

### 12. Eventualforpligtelser:

Udover kreditforeningslånet, som fremgår af balancen er der tinglyst yderligere 2 lån med fuld ydelsesstøtte for oprindeligt kr. 7.080.600. Derudover kr. 10.000 tinglyst til sikkerhed for G/L Hedebygade-Kareen matr. 324 mfl.

Foreningen har 1 usolgt lejemål og den erhvervmæssige virksomhed består hermed fortsat. Der er ikke beregnet eller hensat eventuel skat af solgte lejemål siden 18. maj 1994/usolgte lejemål i foreningen, idet foreningen ikke påregner at sælge sidste lejemål (ophørsbeskatning).

Noter

	2022/23	2021/22
<b>13. Beregning af andelsværdi pr. 30/06 2023 i h.t. lov om andelsboligforeninger § 5 stk. 2 litra b</b>		
Egenkapital til andelskroneberegning side 8.....	33.094.445	33.094.445
Andelsværdi kr. pr. andelskrone.....	<u>33.094.445</u> 23.050	<u>1.435,77</u> 1.435,77

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse af en andelskrone på kr.

1.435,77 pr. m<sup>2</sup>

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

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b, kan maksimalt, inkl. frie reserver, fastsættes til kr. 1.655,10

**14. Nøgletal**

	Grundlag	Kr. pr. m <sup>2</sup> andel
Offentlig ejendomsvurdering.....	14.100.000	612
Anskaffelsessum ( kostpris ) .....	19.385.116	841
Valuar vurdering .....	39.900.000	1.731
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver .....	1.749.985	76
Foreslået andelsværdi .....	33.094.445	1.436

Omkostninger m.v. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):

	I pct.	Kr./m <sup>2</sup>
Vedligeholdelsesomkostninger .....	8.076	2
Øvrige omkostninger .....	360.000	85
Finansielle poster, netto .....	53.084	13
Afdrag .....	0	0
	<u>100</u>	

Noter15. §3 Bilag 1, nøgleoplysninger

		Antal	BBR Areal
B1	Andelsboliger	10	832
B2	Erhvervsandele		
B3	Boliglejemål		
B4	Erhvervslejemål	1	36
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)		
B6	I alt	11	868

	Sæt kryds	Areal BBR	Areal anden kilde	Oprindelige 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 ordinære 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 den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020		X

Noter

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30/06 2023  kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)  kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	39.900.000	45.968

	Forklaring på udregning	30/06 2023  kr.	Andre reserver (F3) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)  kr. pr. m <sup>2</sup>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	5.055.570	5.824

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100  %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	13

	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

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			kr. pr. m <sup>2</sup>
H1	Boligafgift	39.967	x 12	/910	576
H2	Erhvervslejeindtægter	1.951	x 12	/910	28
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/910	0

Noter

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2020/21 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2021/22 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2022/23 Kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	-212	-20	24

		Kr. pr. m <sup>2</sup>	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	39.777	Andelsværdi på balancedagen (note 13) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	2.103	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	41.880	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2020/21 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2021/22 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2022/23 Kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	109	66	9
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	184	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	293	66	9

	Forklaring på udregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	95

Noter

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2020/21 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2021/22 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2022/23 Kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	86	0	0

# 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: rasmusrune@hansen.dk

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-10-20 11:54:37 UTC

## Carsten Østergaard Volden

### Administrator

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-10-20 12:42:51 UTC



## Freia Cecilie Krog

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Lillebohus

Serienummer: freiaceciliekrog@yahoo.dk

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-10-24 11:19:08 UTC

## Andrea Christine Lampp

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Lillebohus

Serienummer: andrea\_lampp@web.de

IP: 213.237.xxx.xxx

2023-10-26 14:20:18 UTC

## Daniel Alexander Fredtoft Muschinsky

### Næstformand

På vegne af: AB Lillebohus

Serienummer: 5bdf2f7a-fbf9-4711-9583-cff1dcdd47cf

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-10-30 11:32:56 UTC



## Charlotte Nowack Brandt

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Lillebohus

Serienummer: 83468896-b7bc-46c1-8ff7-186600b7624c

IP: 152.115.xxx.xxx

2023-12-01 13:16:24 UTC



Penneo dokumentnøgle: BFXFG-Y5QDP-GXUG2-K68FZ-T02QN-3QFJS

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

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

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

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

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

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Vita Gunborg

LUNI REVISION I/S CVR: 17811371

Registreret revisor

Serienummer: bcb8cc7f-a732-4ef7-8910-e619780ad0a0

IP: 93.161.xxx.xxx

2023-12-01 16:02:39 UTC



## Gitte Illum

SJELDANI BOLIGADMINISTRATION ApS CVR: 35677968

Dirigent

Serienummer: dbbb1540-9576-4021-894e-d00b186f2ac2

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-12-04 08:44:40 UTC



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

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

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

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

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