ADVISOR-REVISION
STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

Andelsboligforeningen Lillebohus

CVR-nr. 77 84 11 13

Årsrapport

1. juli 2025 - 30. juni 2026

Sundevedsgade 22

1751 København V

Penneo dokumentnøgle: 3WFPS-GWAV6-ETHIK-V0UV6-2TCFQ-HWKB2

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling

København, den 27. oktober 2026

Dirigent

Foreningsoplysninger

Forening
Andelsboligforeningen Lillebohus
Sundevedsgade 22
1751 København V
359 Udensbys Vester Kvt., København
CVR-nr.: 77 84 11 13
Hjemstedskommune: København

Bestyrelse
Freia Cecilie Krog - formand
Charlotte Nowack Brandt
Rasmus Lillesø Hansen
Astrid Langvad Gregersen

Administrator
By & Bolig Ejendomsadministration ApS
Falkoner Alle 3, 5. sal
2000 Frederiksberg
CVR-nr. 35 67 79 68

Revision
Advisor-Revision - Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
Århusgade 88, 5. sal
2100 København Ø
CVR-nr. 34 21 37 98

Penneo dokumentnøgle: 3WFPS-GWAV6-ETHIK-V0UV6-2TCFQ-HWKB2

Bestyrelsens påtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2025 - 30. juni 2026 for Andelsboligforeningen Lillebohus.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2026 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2025 - 30. juni 2026.

Vi kan efter vores bedste overbevisning bekræfte følgende forhold :

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen. Disse er til stede og er forsvarligt værdiansat.

Foreningens aktiver er ikke pantsat, behæftet med ejendomsforbehold eller lignende ud over det i regnskabet anførte.

Samtlige aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser, der påhviler foreningen, er forsvarligt opgjort og indregnet eller oplyst i regnskabet.

Der er ikke verserende eller truende erstatningskrav, retssager, skattesager m.v. ud over de i årsregnskabet anførte.

Endvidere oplyses, at bestyrelsen ikke er bekendt med, at der forefindes kautions-, garanti-, eller lignende forpligtigelser, udover hvad der fremgår af årsregnskabet.

Foreningen har tegnet forsikringer i et sådant omfang, at foreningens aktiver og hele foreningen skønnes rimeligt forsikringsdækket i skadesituationer.

At der ikke indtil underskriftstidspunktet er afdækket besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen.

Der er ikke i perioden fra regnskabsårets udløb og indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Foreningens kapitalberedskab anses for tilstrækkeligt til dækning af foreningens fortsatte drift i det kommende regnskabsår 2026/2027.

Penneo dokumentnøgle: 3WFPS-GWAV6-ETHIK-V0UV6-2TCFQ-HWKB2

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. oktober 2026

Bestyrelse

Freia Cecilie Krog
formand

Charlotte Nowack Brandt

Rasmus Lillesø Hansen

Astrid Langvad Gregersen

Penneo dokumentnøgle: 3WFPS-GWAV6-ETHIK-V0UV6-2TCFQ-HWKB2

Administratorpåtegning

Som administrator for Andelsboligforeningen Lillebohus skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. juli 2025 - 30. juni 2026. Ud fra vores administration og føring af foreningens bogholderi er vores opfattelse:

at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret 1. juli 2025 - 30. juni 2026 samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2026.

at alle indtægter, omkostninger, aktiver og forpligtelser, vi er gjort bekendt med, er medtaget i bogføringen, herunder at væsentlige indtægter og omkostninger er periodiserede.

at vi i vores egenskab af administrator har gennemgået den udarbejdede årsrapport for foreningen og ikke har bemærkninger hertil i forhold til vores bogføring og viden om foreningens forhold.

at vi ikke har kendskab til begivenheder efter balancedagen, som burde indarbejdes i bogføringen eller i øvrigt skal oplyses i årsrapporten.

at vores administration er udført i overensstemmelse med den indgåede administratoraftale og god administratorskik.

Vi skal samtidig erklære :

at vores registreringssystem og administrative procedurer er tilrettelagt i overensstemmelse med bogføringslovens krav.

at vores generelle IT-kontroller i forbindelse med vores registreringssystemer og forretningsgange løbende ajourføres og årligt gennemgås af uafhængig revisor med hensyn til kontrollens omfang og

at vi har tegnet professionel ansvarsforsikring.

København, den 28. september 2026

Administrator

By & Bolig Ejendomsadministration ApS

Penneo dokumentnøgle: 3WFPS-GWAV6-ETHIK-V0UV6-2TCFQ-HWKB2

Den uafhængige revisors erklæring

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Lillebohus

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Lillebohus for regnskabsåret 1. juli 2025 - 30. juni 2026, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2026 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2025 - 30. juni 2026 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med the International Standard on Auditing for Audits of Financial Statements of Less Complex Entities (ISA for LCE) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge standarden 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Penneo dokumentnøgle: 3WFPS-GWAV6-ETHIK-V0UV6-2TCFQ-HWKB2

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 ISA for LCE 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 ISA for LCE 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 bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Penneo dokumentnøgle: 3WFPS-GWAV6-ETHIK-V0UV6-2TCFQ-HWKB2

Vi kommunikerer med bestyrelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 28. september 2026

Advisor-Revision
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 34 21 37 98



Jahn Thorup
statsautoriseret revisor
mne10047

Penneo dokumentnøgle: 3WFPS-GWAV6-ETHIK-V0UV6-2TCFQ-HWKB2

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C samt andelsboligloven og andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give de krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Værdiansættelsen af foreningens ejendom er ændret fra dagsværdi til kostpris. Sammenligningstallene er tilpasset som følge af ændringen.

Værdiansættelsen af foreningens prioritetsgæld er ændret fra kursværdi på statusdagen til nominelværdi på statusdagen. Sammenligningstal er tilpasset som følge af ændringen.

Øvrig regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgfiter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgifter og lejeindtægter vedrørende regnskabsåret indgår i resultatopgørelsen.

Andre indtægter fra vaskeri, fælleshus mv. indtægtsføres når de modtages. Som følge heraf er disse indtægter ikke nødvendigvis fuldt periodiserede.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen og omfatter ejendoms- og forbrugsudgifter, ren- og vedligeholdelse, administrationsudgifter, afskrivninger mv.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes finansielle indtægter og udgifter vedrørende regnskabsperioden. Heri indgår renteindtægter og -udgifter af bankindestående/-gæld, renter og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger i forbindelse med låneomlægninger og kreditter.

Penneo dokumentnøgle: 3WFPS-GWAV6-ETHIK-V0UV6-2TCFQ-HWKB2

Skat
Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat.

Der indregnes ikke negativ udskudt skat af skattemæssige underskud til fremførsel.

Balancen

Materielle anlægsaktiver
Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunket med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalin-ger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender
Tilgodehavender er værdiansat til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter under aktiver vedrører betalte omkostninger, som vedrører det efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital
Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

Overført resultat 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 lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Den del af gælden, der forfalder til betaling inden et år fra årsafslutningstidspunktet, er anført som kortfristet gæld. Den fulde restgæld fremgår af noten.

Penneo dokumentnøgle: 3WFPS-GWAV6-ETHIK-V0UV6-2TCFQ-HWKB2

Øvrige gældsforpligtelser
Øvrige gældsforpligtelser indregnes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger
De anførte nøgleoplysninger er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi
Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af regnskabet. Andelsværdien opgøres i henhold til Andelsboligforeningsloven samt vedtægternes bestemmelser.

Penneo dokumentnøgle: 3WFPS-GWAV6-ETHIK-V0UV6-2TCFQ-HWKB2

Resultatopgørelse for 2025/2026

INDTÆGTER	Note	Realiseret 2025/2026	Budget 2025/2026 (ej revideret)	Realiseret 2024/2025
Boligafgift, ordinær		402.474	402.474	402.474
Boligafgift, altan		77.130	77.130	77.130
Lejeindtægt erhvervslejemål		49.197	48.648	48.325
Ekstraordinære indtægter		82.745	0	0
INDTÆGTER I ALT		611.546	528.252	527.929
Ejendomsomkostninger				
Ejendomsskatter og forsikringer	1	137.082	135.343	132.482
Forbrugsafgifter	2	77.203	76.458	69.963
Renholdelse	3	71.287	64.500	77.391
Vedligeholdelse, løbende	4	27.501	50.000	19.455
EJENDOMSOMKOSTNINGER I ALT		313.073	326.301	299.291
Administrationsomkostninger				
Administrationsomkostninger	5	59.556	66.130	63.307
Øvrige foreningsomkostninger	6	12.264	26.900	24.771
ADMINISTRATIONSOMK. I ALT		71.820	93.030	88.078
Finansielle poster				
Finansielle indtægter		-295	0	-811
Finansielle omkostninger	7	52.240	52.245	52.940
FINANSIELLE POSTER, NETTO		51.945	52.245	52.129
OMKOSTNINGER I ALT		436.838	471.576	439.498
Resultat før skat		174.707	56.676	88.431
Skat af årets resultat		0	0	0
ÅRETS RESULTAT		174.707	56.676	88.431
Overført resultat		174.707	56.676	88.431
Afdrag på prioritetsgæld		0	0	0
		174.707	56.676	88.431

Penneo dokumentnøgle: 3WFPS-GWAV6-ETHIK-V0UV6-2TCFQ-HWKB2

Balance pr. 30. juni 2026

AKTIVER	Note	2025/2026	2024/2025
ANLÆGSAKTIVER			
Ejendommen matr. nr. 359 Udensbys Vester Kvt., København	8	19.385.116	19.385.116
ANLÆGSAKTIVER I ALT		**19.385.116**	**19.385.116**
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Periodeafgrænsningsposter	9	20.090	19.672
Tilgodehavender		**20.090**	**19.672**
Likvide beholdninger		**371.670**	**284.475**
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		**391.760**	**304.147**
AKTIVER I ALT		**19.776.876**	**19.689.263**

Penneo dokumentnøgle: 3WFPS-GWAV6-ETHIK-V0UV6-2TCFQ-HWKB2

Balance pr. 30. juni 2026

PASSIVER	Note	2025/2026	2024/2025
EGENKAPITAL			
Andelsindskud		23.050	23.050
Reserve for opskrivning af ejendom		0	0
Kursregulering prioritetsgæld		0	0
Overført resultat		16.451.636	16.276.928
EGENKAPITAL I ALT		**16.474.686**	**16.299.978**
LANGFRISTET GÆLD			
Prioritetsgæld	10	3.265.000	3.265.000
LANGFRISTET GÆLD I ALT		**3.265.000**	**3.265.000**
KORTFRISTET GÆLD			
Tilbagehold vedr. Sundevedsgade 22, 1. tv		0	82.745
Depositum		12.436	12.162
Varmeregnskab	11	6.754	4.698
Anden gæld	12	18.000	24.680
KORTFRISTET GÆLD I ALT		**37.190**	**124.285**
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		**3.302.190**	**3.389.285**
PASSIVER I ALT		**19.776.876**	**19.689.263**

Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.	13
Beregning af andelsværdi	14
Nøgletalsoplysninger	15

Penneo dokumentnøgle: 3WFPS-GWAV6-ETHIK-V0UV6-2TCFQ-HWKB2

Egenkapitalopgørelse for 2025/2026

	2025/2026	2024/2025
Egenkapital		
Andelsindskud		
Andelsindskud, primo	23.050	23.050
Tilgang nye andele	0	0
Andelsindskud i alt	23.050	23.050
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom, primo	0	9.674.884
Regnskabsårets opskrivning	0	0
Opskrivning tilbageført - ejendom nedskrevet til anskaffelsessum	0	-6.014.884
Opskrivning overført til overført resultat	0	-3.660.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom i alt	0	0
Overført resultat mv.		
Overført resultat primo	16.276.928	12.528.497
Overført fra opskrivningshenlæggelse	0	3.660.000
Årets kursregulering prioritetsgæld	0	0
Regnskabsårets afdrag på prioritetsgæld	0	0
Regnskabsårets resultat	174.707	88.431
Overført resultat mv. i alt	16.451.636	16.276.928
Egenkapital i alt	**16.474.686**	**16.299.978**

Penneo dokumentnøgle: 3WFPS-GWAV6-ETHIK-V0UV6-2TCFQ-HWKB2

Noter

	Realiseret 2025/2026	Budget 2025/2026 (ej revideret)	Realiseret 2024/2025
Note 1 - Ejendomsskatter og forsikringer			
Grundskyld	114.122	111.343	109.348
Forsikringer	22.960	24.000	23.134
	137.082	135.343	132.482
Note 2 - Forbrugsafgifter			
Renovation	34.694	36.458	34.213
Vandforbrug	33.707	30.000	26.927
Elforbrug	8.802	10.000	8.823
	77.203	76.458	69.963
Note 3 - Renholdelse			
Fællesomk.grund-/gård-/gadel	29.681	27.500	41.693
Trappevask (firma)	30.415	37.000	29.529
Ekstra rengøring	8.000	0	0
Graffiti	3.190	0	6.169
	71.287	64.500	77.391
Note 4 - Vedligeholdelse, løbende			
Blødgøringsanlæg	5.808	0	0
Elektriker	112	0	202
Låsesmed, nøgler, skilt	17.207	0	7.213
Småanskaffelser	80	0	807
Tømrer, snedker	625	0	0
Varmeanlæg	1.359	0	6.807
Ventilation	2.313	0	2.312
VVS	0	0	914
Have og gård	0	0	1.200
Budgetteret vedligeholdelse	0	50.000	0
	27.501	50.000	19.455

Penneo dokumentnøgle: 3WFPS-GWAV6-ETHIK-V0UV6-2TCFQ-HWKB2

Noter

	Realiseret 2025/2026	Budget 2025/2026 (ej revideret)	Realiseret 2024/2025
Note 5 - Administrationsomkostninger			
Administration - ordinært	27.828	27.830	27.018
Administration - ex.ordinært	4.500	0	0
Revision - ordinært	18.000	28.300	25.300
Varme-/vandregnskabshonorar	9.228	10.000	7.989
Selvangivelse	0	0	3.000
	59.556	66.130	63.307
Note 6 - Øvrige foreningsomkostninger			
Internet, hjemmeside	1.440	1.400	1.315
Møder, kurser	1.139	1.000	1.209
Gebyrer	7.190	7.000	7.171
Kontingent - ABF	2.495	2.500	2.395
Gebyr SKAT	0	0	5.000
Valuar	0	0	500
Advokat	0	0	2.500
Øvrige administrationsomkostninger	0	15.000	0
Digital postkasse	0	0	1.781
Nøgletalsskema	0	0	2.900
	12.264	26.900	24.771
Note 7 - Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter/-bidrag	52.240	52.245	52.240
Renter skattekonto	0	0	700
	52.240	52.245	52.940

Penneo dokumentnøgle: 3WFPS-GWAV6-ETHIK-V0UV6-2TCFQ-HWKB2

Noter

	2025/2026	2024/2025
Note 8 - Ejendom		
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
Kostpris pr. 30. juni 2026	**19.385.116**	**19.385.116**
Opskrivninger pr. 1. juli 2025	0	6.014.884
Årets opskrivninger	0	0
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	-6.014.884
Opskrivninger pr. 30. juni 2026	**0**	**0**
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2026	**19.385.116**	**19.385.116**
Offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2020	18.300.000	
Købssum inkl. købsomkostninger og forbedringer	19.385.116	
Valuarvurdering pr. 30. juni 2024 henhold til vurderingsrapport af 8. september 2024.	43.200.000	43.200.000
Note 9 - Periodeafgrænsningsposter		
Bygningsforsikring 1/7 26 - 30/4 27	19.460	19.067
Kontingent ABF 1/7-30/9 26	630	605
	20.090	19.672

Penneo dokumentnøgle: 3WFPS-GWAV6-ETHIK-V0UV6-2TCFQ-HWKB2

Noter

				2025/2026	2024/2025
Note 10 - Prioritetsgæld	Renter kr.	Afdrag kr.	Kursværdi kr.		
RD, 1% fastforrentet, afdragsfrit til udløb, opr. kr. 3.265.000, udløb 2051	52.240	0	2.014.179	3.265.000	3.265.000
Prioritetsgæld i alt	**52.240**	**0**	**2.014.179**	**3.265.000**	**3.265.000**
Opdeling af prioritetsgæld i balancen					
Kort del af gæld (under 1 år)				0	0
Lang del af gæld (mere end 1 år)				3.265.000	3.265.000
				3.265.000	3.265.000
Restgæld efter 5 år				3.265.000	3.265.000

Prioritetslån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse

Der er udover de ovenfor nævnte lån tinglyst indekslån for oprindeligt i alt kr. 7.080.600 til Realkredit Danmark med fuld ydelsesstøtte. Kursværdien andrager pr. 30. juni 2026 kr. 4.555.553. Lånene udløber i år 2031-2052. Lånene indgår ikke i opgørelsen af andelsværdien.

Note 11 - Varmeregnskab		
Indbetalt a conto indeværende år	56.400	53.480
Afholdte udgifter indeværende år	-49.646	-48.782
Varmeregnskab, netto	6.754	4.698
Note 12 - Anden gæld		
Skattekonto	0	180
Skyldig revision	18.000	24.500
	18.000	24.680

Penneo dokumentnøgle: 3WFPS-GWAV6-ETHIK-V0UV6-2TCFQ-HWKB2

Noter

Note 13 - Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.

Sikkerhedsstillelser
Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 10.345.600 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 19.385.116.

Der er tinglyst afgiftspantebreve for kr. 8.353.000 i ejendommen.

Der er tinglyst pantstiftende vedtægter for kr. 10.000 til fordel for G/L Hedebygade-Karreen.

Eventualforpligtelser

Hæftelsesforhold
Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt solidarisk for pantegæld, hvis kreditor har taget forbehold herom.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 15 Nøgleoplysninger, Feltnr. E1 og E2.

Afgivne garantier
Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Ejendomsavancebeskatning
I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer, medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen ikke agter af afhænde den sidste lejelejlighed eller opsige det sidste lejemål til ikke-medlemmer. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Foreningen udlejer fortsat lejemål til ikke-medlemmer.

Penneo dokumentnøgle: 3WFPS-GWAV6-ETHIK-V0UV6-2TCFQ-HWKB2

Noter

Note 14 - Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi):

Foreningens egenkapital før andre reserver		16.474.686
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Handelsværdi som udlejningsejendom	43.200.000	
Regnskabsmæssig værdi af ejendom	19.385.116	23.814.884
Prioritetsgæld, kursværdi	2.014.179	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	3.265.000	1.250.821
Reguleret egenkapital		41.540.391
Hensat til vedligeholdelse og ændring i ejendomsværdien		-8.445.946
Reguleret egenkapital efter hensættelser		33.094.445

Reguleret egenkapital	=	33.094.445	=	1.435,77
Andelsindskud		23.050		

Seneste andelsværdi vedtaget på generalforsamling den 28. oktober 2025	1.435,77

Andelsværdi pr. lejlighed

Adresse	Areal	Indskud	30/6 2025	30/6 2026
Sundevedsgade 22 st. th.	93	2.305	3.309.445	3.309.445
Sundevedsgade 22 1. tv.	82	2.305	3.309.445	3.309.445
Sundevedsgade 22 1. th.	82	2.305	3.309.445	3.309.445
Sundevedsgade 22 2. tv.	82	2.305	3.309.445	3.309.445
Sundevedsgade 22 2. th.	82	2.305	3.309.445	3.309.445
Sundevedsgade 22 3. tv.	82	2.305	3.309.445	3.309.445
Sundevedsgade 22 3. th.	82	2.305	3.309.445	3.309.445
Sundevedsgade 22 4. tv.	82	2.305	3.309.445	3.309.445
Sundevedsgade 22 4. th.	82	2.305	3.309.445	3.309.445
Sundevedsgade 22 5.	83	2.305	3.309.445	3.309.445
	832	23.050	33.094.445	33.094.445

Penneo dokumentnøgle: 3WFPS-GWAV6-ETHIK-V0UV6-2TCFQ-HWKB2

Noter

Note 15 - Nøgletalsoplysninger
Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer.

Lovkrævede nøgleoplysninger
I bilag til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsrapporten. Disse nøgleoplysninger følger her :

Nøgleoplysninger og nøgletal

Fordeling af lejligheder.

		Antal	M^2
	Boligtype		
B 1	Andelslejligheder	10	832
B 2	Erhvervsandele	0	0
B 3	Boliglejemål	0	0
B 4	Erhvervslejemål	1	36
B 5	Øvrige arealer (kælder, garager m.v.)	0	0
B 6	Antal og areal i alt	11	868

	Fordelingstal:	**BBR**	**Oprindeligt indskud**	**Andet**
C 1	Fordelingstal benyttet ved opgørelse af andelsværdi		X	
C 2	Fordelingstal benyttet ved opgørelse af boligafgift			X
	Hvis andet beskrives	Den ordinære boligafgift opgøres efter det oprindelige indskud		
C 3	fordelingsnøglen her	mens altantillæg er indiividuelt beregnet		

D 1	Foreningens stiftelsesår		1978
D 2	Ejendommens opførselsår		1878
		Ja	**Nej**
E 1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E 2	Hvis ja - uddyb		

	Anvendt vurderingsprincip	**Anskaffel-sesprisen**	**Valuar-vurdering**	**Offentlig vurdering**	**Indekseret off. Vurd.**	**Fastfrosset valuarvurd.**
F 1	Anvendt vurderingsprincip		X			
F 1b	Dato for valuarvurdering		8/9 2024			

Penneo dokumentnøgle: 3WFPS-GWAV6-ETHIK-V0UV6-2TCFQ-HWKB2

Noter

		Ja	Nej
F 1a	Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020		X

		kr.	kr. pr. m2
F 2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	43.200.000	49.770
F 2b	Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens §5, stk. 4	19.080.116	21.982
F 2c	Hvis ikke værdi af forbedringer redegøres anføres årsag		
F 3	Generalforsamlingsbestemte reserver	8.445.946	9.730
F 4	Reserver i procent af ejendomsværdi	20%	

		Ja	Nej
G 1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X
G 2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G 3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

		Totaler	kr. pr. m2
H 1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm (Juni boligafgift x 12)	479.604	576
H 2	Erhvervslejeindtægter pr. andelsbolig-kvm (Juni erhvervsleje x 12)	49.745	60
H 3	Boliglejeindtægter pr. andelsbolig-kvm (Juni boligleje x 12)	0	0

		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels-kvm	-160	106	210

		Kr. pr. m2
K 1	Andelsværdi	38.127
K 2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.353
K 3	Teknisk andelsværdi	34.774

		Forrige år	Sidste år	I år
M 1	Vedligeholdelse, løbende	129	22	32
M 2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M 3	Vedligeholdelse i alt	129	22	32

		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	0	0	0

Penneo dokumentnøgle: 3WFPS-GWAV6-ETHIK-V0UV6-2TCFQ-HWKB2

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."

Carsten Østergaard Volden
Administrator
På vegne af: By og Bolig
Serienummer: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457
IP: 195.225.xxx.xxx
2026-09-28 14:03:05 UTC

Mit ID

Rasmus Rune Lillesø Hansen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: AB Lillebohus
Serienummer: 0a2467fb-8990-4214-85aa-c8da9fb93f67
IP: 89.23.xxx.xxx
2026-09-29 17:16:44 UTC

Mit ID

Freia Cecilie Krog
Bestyrelsesformand
På vegne af: AB Lillebohus
Serienummer: 74800978-dcc1-411c-945b-9f9fbfba09af
IP: 89.23.xxx.xxx
2026-09-30 09:41:22 UTC

Mit ID

Astrid Langvad Gregersen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: AB Lillebohus
Serienummer: 49364164-3786-41d3-a210-830f827b245e
IP: 80.62.xxx.xxx
2026-09-30 11:49:35 UTC

Mit ID

Charlotte Nowack Brandt
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: AB Lillebohus
Serienummer: 83468896-b7bc-46c1-8ff7-186600b7624c
IP: 152.115.xxx.xxx
2026-10-05 12:22:12 UTC

Mit ID

Gitte Illum
By & Bolig Ejendomsadministration ApS CVR: 35677968
Dirigent
På vegne af: By og Bolig
Serienummer: dbbb1540-9576-4021-894e-d00b186f2ac2
IP: 195.225.xxx.xxx
2026-10-28 08:47:54 UTC

Mit ID

Penneo dokumentnøgle: 3WFPS-GWAV6-ETHIK-V0UV6-2TCFQ-HWKB2

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.