

Andelsboligforeningen Lillebohus
c/o SJELDANI Boligadministration

P. Knudsens Gade 1

2450 København SV

CVR nr. 77 84 11 13

Årsrapport for 2024/25

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 - 12
Noter 14 - Nøgletal.....	Side 13
Noter 15 - §3 bilag 1 nøgleoplysninger.....	Side 14 - 17

Foreningsoplysninger**Forening**

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

Bestyrelse

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

Administrator

SJELDANI Boligadministration A/S
P. Knudsen 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. 88.431 og en egenkapital på kr. 23.517.687, 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 2025, 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

Charlotte Nowach Brandt

Rasmus Lillesø Hansen

Andrea Christine Lampp

Administratorpåtegning

Som administrator i Andelsboligforeningen Lillebohus skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. juli - 30. juni 2025. 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 2025, 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 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli - 30. juni 2025 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 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 i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 8 i årsregnskabet, hvoraf det fremgår at foreningens ejendom er vurderet forskelligt af to valuarer. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende den anvendte valuarvurdering i beregning af andelskronen.

Til opgørelsen af ejendommens værdi i balancen har bestyrelsen valgt at anvende en valuarvurdering pr. 30. juni 2024. Da denne værdi kan afvige fra den aktuelle dagspris er vores konklusion ikke modificeret på denne værdiopgørelse.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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 2025.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 30. juni 2025.

Årets resultat kr. 88.431 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. 2.062.174 er medtaget til kursværdi, hvilket vil sige, det beløb foreningen kunne indfri gælden pr. 30/06 2025.

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

Skat afsættes med 22% af årets skattepligtige indkomst, som alene vedrører foreningens erhvervmæssige 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 2025

Indtægter:	Noter	(ej revideret)		
		2024/25 Budget	2024/25 Regnskab	2023/24 Regnskab
Boligafgift, ordinær.....		402.474	402.474	402.474
Boligafgift, altan.....		77.130	77.130	77.130
Udlejning erhvervsmål.....		26.500	48.325	25.852
Indtægter i alt		<u>506.104</u>	<u>527.929</u>	<u>505.456</u>
Omkostninger:				
Ejendoms- og forbrugsudgifter.....	1	214.024	202.445	204.912
Renholdelse og udenomsarealer.....	2	66.000	77.391	61.808
Vedligeholdelse, løbende.....	3	50.000	19.455	111.644
Vedligehold, genopretning og renovering.....	4	0	0	0
Administrationsomkostninger.....	5	78.900	78.574	74.900
Øvrige foreningsomkostninger.....	6	22.000	9.504	133.572
		<u>430.924</u>	<u>387.369</u>	<u>586.836</u>
Resultat før finansielle poster.....		75.180	140.560	-81.380
Finansielle poster:				
Finansielle indtægter.....	7	0	811	368
Finansielle omkostninger.....	7	-52.245	-52.940	-52.245
		<u>-52.245</u>	<u>-52.129</u>	<u>-51.877</u>
Årets resultat.....		22.935	88.431	-133.257
Årets disponering:				
Betalte prioritetsafdrag		0	0	0
Resultat efter afdrag.....		22.935	88.431	-133.257
Disponeret i alt		<u>22.935</u>	<u>88.431</u>	<u>-133.257</u>

Balance 30. juni 2025

Aktiver:	Noter	30/06 2025	30/06 2024
Anlægsaktiver:			
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.....		6.014.884	20.514.884
Årets opskrivning		0	-14.500.000
		<u>6.014.884</u>	<u>6.014.884</u>
Anlægsaktiver i alt	8	<u>25.400.000</u>	<u>25.400.000</u>
Omsætningsaktiver:			
Tilgodehavender:			
Tilgodehavende boligafgift mv.....		0	333
Forudbetalte omkostninger.....		19.672	19.900
Tilgodehavender i alt		<u>19.672</u>	<u>20.233</u>
Likvide beholdninger:			
Danske Bank.....		284.475	317.948
Likvide beholdninger i alt		<u>284.475</u>	<u>317.948</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>304.147</u>	<u>338.181</u>
Aktiver i alt		<u>25.704.147</u>	<u>25.738.181</u>

Balance 30. juni 2025

Passiver:	Noter	30/06 2025	30/06 2024
Egenkapital:			
Andelsindskud.....		23.050	23.050
		<u>23.050</u>	<u>23.050</u>
Opskrivning af ejendom primo.....		9.674.884	24.174.884
Årets op/nedskrivning af ejendom.....		0	-14.500.000
		<u>9.674.884</u>	<u>9.674.884</u>
Kursregulering prioritetsgæld primo.....		1.206.417	1.290.328
Årets kursregulering.....		-3.591	-83.911
		<u>1.202.826</u>	<u>1.206.417</u>
Primo overført resultat.....		12.528.496	12.661.753
Overført fra resultatopgørelsen for prioritetsafdrag		88.431	-133.257
		<u>12.616.927</u>	<u>12.528.496</u>
Egenkapital i alt.....		<u>23.517.687</u>	<u>23.432.847</u>
Langfristet gæld:			
Prioritetsgæld.....	9	2.062.174	2.058.582
Langfristet gæld i alt		<u>2.062.174</u>	<u>2.058.582</u>
Kortfristet gæld:			
Forudbetalt boligafgift m.v.....		0	17.648
Tilbageholdelse vedr. omk. Sundevedsgade 22, 1. tv.....		82.745	82.745
Depositum.....		12.162	12.000
Varmeregnskab.....	10	4.698	6.105
Øvrig gæld.....	11	24.681	128.254
Kortfristet gæld i alt		<u>124.286</u>	<u>246.752</u>
Gæld i alt		<u>2.186.460</u>	<u>2.305.334</u>
Passiver i alt		<u>25.704.147</u>	<u>25.738.181</u>
Pantsætninger og eventualforpligtelser:	12		

Noter

	2024/25	2023/24
1. Ejendoms- og forbrugsudgifter		
Ejendomsskatter.....	109.348	105.772
Renovation.....	34.213	34.025
Forsikringer.....	23.134	22.182
Vandforbrug.....	26.927	34.186
Elforbrug.....	8.823	8.747
	<u>202.445</u>	<u>204.912</u>
2. Renholdelse og udenomsarealer		
Trappevask service.....	29.529	28.996
Graffitiabonnement.....	6.169	5.327
Gårdlaugsbidrag.....	41.693	27.485
	<u>77.391</u>	<u>61.808</u>
3. Vedligeholdelse løbende		
Varmeanlæg eftersyn mv.....	6.807	680
Materialer og småanskaffelser.....	807	5.987
Elektriker.....	202	13.260
Ventilationsanlæg.....	2.312	85.600
Have og gårdanlæg.....	1.200	0
Låsesmed nøgler.....	7.213	0
VVS, blikkenslager.....	914	0
Murer.....	0	6.117
	<u>19.455</u>	<u>111.644</u>
4. Vedligeholdelse genopretning og renovering		
.....	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
5. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar.....	27.018	26.231
Revision og regnskabsassistance	25.300	22.500
Selvangivelse	3.000	0
Brunata, varmeregnskab.....	7.989	9.960
Kontorhold, porto og gebyrer.....	7.171	6.359
Gebyr skat.....	5.000	0
Sjeldani digitalpostkasse.....	1.781	1.725
Bredbånd.....	1.315	1.815
CPR validering og oprettelse MitID.....	0	2.360
Tab på debitorer, netto.....	0	3.490
Afskrevet varmedifference.....	0	460
	<u>78.574</u>	<u>74.900</u>
6. Øvrige foreningsomkostninger		
ABF kontingent.....	2.395	1.740
Valuarvurderinger.....	500	39.500
Sjeldani, materiale til valuar.....	0	6.500
Sjeldani, nøgletalsoplysningsskema.....	2.900	2.800
Generalforsamling, møder og foreningsaktiviteter.....	1.209	282
Advokat.....	2.500	82.750
	<u>9.504</u>	<u>133.572</u>

Noter**7. Finansielle poster**

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
<u>Finansielle indtægter</u>		
Bankrenter.....	811	368
	<u>811</u>	<u>368</u>
<u>Finansielle omkostninger</u>		
Renter skattekonto.....	700	5
Prioritetsrenter, jf. note 9.....	52.240	52.240
	<u>52.940</u>	<u>52.245</u>

8. Ejendommen

Foreningens ejendom er vurderet til dagsværdi **pr. 30. juni 2024** af henholdsvis Scheel & Co ApS og Wismann Property Consult A/S.

Scheel & Co. ApS vurderer kontantprisen til kr. 25,4 mio baseret på en DCF-model over 15 år og en afkastprocent på 3,25%. Denne vurdering er anvendt i årsrapportens balance.

Wismann Property Consult A/S vurderer kontantprisen til kr. 43,2 mio baseret på en DCF-model over 10 år og en afkastprocent på 2,51%. Bestyrelsen har valgt at anvende denne vurdering i beregningen af andelskronen.

Hovedtallene for de to vurderinger er således:

	<u>Scheel & Co ApS</u>	<u>Wismann P. Consult A/S</u>
Kontantvurdering i kr.....	25,4 mio.	43,2 mio.
Afkastprocent.....	3,25%	2,51%
Budgetperiode år.....	15	10
OMK leje boliger pr. m2.....	815	779
Markedsleje boliger pr. m2.....	1.670	1.900
Ombygningsomk. Pr. m2.....	5.168	5.181
Inflation.....	2%	2%

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	2.062.174	3.265.000
Restgæld efter 5 år kr. 3.265.000	<u>52.240</u>	<u>0</u>	<u>2.062.174</u>	<u>3.265.000</u>

Noter

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
10. Varmeregnskab		
A conto indbetalinger.....	53.480	54.720
Afholdte udgifter.....	-48.782	-48.615
	<u>4.698</u>	<u>6.105</u>
11. Øvrig gæld		
Skattekonto.....	181	406
Revision og regnskabsudarbejdelse.....	24.500	20.000
Wismann Property Consult, valuarvurdering.....	0	17.500
Scheel & Co., valuarvurdering.....	0	22.000
A/B Midt På Bakken.....	0	65.019
BWT Danmark A7S.....	0	3.329
	<u>24.681</u>	<u>128.254</u>

12. Pantsætninger og 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 erhvervsmæssige 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

	2024/25	2023/24
13. Beregning af andelsværdi pr. 30/06 2025 i h.t. lov om andelsboligforeninger § 5 stk. 2 litra b		
Bestyrelsen har besluttet at anvende valuarvurdering udarbejdet af Wismann Property Consult A/S af 4/9-2024 til beregning af andelskronen (Se endvidere note 8).		
Egenkapital side 8.....	23.517.687	23.432.847
Valuarvurdering Scheel og Co ApS af 23/7-2024.....	-25.400.000	-25.400.000
Valuarvurdering Wismann Property Consult A/S af 4/9-2024.....	43.200.000	43.200.000
	<u>41.317.687</u>	<u>41.232.847</u>
Reserver til vedligeholdelse af ejendom og udsving i andelskrone.....	-8.223.242	-8.138.402
Egenkapital til andelskroneberegning	<u>33.094.445</u>	<u>33.094.445</u>
Andelsværdi kr. pr. andelskrone.....	<u>33.094.445</u> 23.050	<u>1.435,77</u> <u>1.435,77</u>

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse af en andelskrone på kr.

1.435,77 pr. m²

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
	<u>832</u>	<u>23.050</u>	<u>33.094.445</u>	<u>33.094.445</u>

Noter**14. Nøgletal**

	Grundlag	Kr. pr. m ² andel
Offentlig ejendomsvurdering.....	18.300.000	794
Anskaffelsessum (kostpris)	19.385.116	841
Valuar vurdering pr. 30/6-2024 (balance).....	25.400.000	1.102
Valuar vurdering pr. 30/6-2024 (andelskrone).....	43.200.000	1.874
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.882.313	82
Foreslået andelsværdi	33.094.445	1.436

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

		I pct.	Kr./m ²
Vedligeholdelsesomkostninger	19.455	4	22
Øvrige omkostninger	367.914	84	424
Finansielle poster, netto	52.129	12	60
Afdrag	0	0	0
		<u>100</u>	

Noter

15. §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	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	Indekseret 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 2025 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	43.200.000	49.770
F2b	Heraf forbedringer, jf. Andelsboligslovens §5, stk. 4		
F2c	<i>Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:</i>		

	Forklaring på udregning	30/06 2025 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	8.223.242	9.474

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	19

	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 ²

H1	Boligafgift	39.967	x 12	/910	576
H2	Erhvervslejeindtægter	4.054	x 12	/910	58
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/910	0

Noter

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2022/23 Kr. pr. m ²	2023/24 Kr. pr. m ²	2024/25 Kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	24	-160	106

		Kr. pr. m ²	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	2.262	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	42.039	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2022/23 Kr. pr. m ²	2023/24 Kr. pr. m ²	2024/25 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	9	129	22
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	9	129	22

	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)	91

Noter

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2022/23 Kr. pr. m ²	2023/24 Kr. pr. m ²	2024/25 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	0	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.”

Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: Sjeldani

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-10-08 09:31:08 UTC



Rasmus Rune Lillesø Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Lillebohus

Serienummer: rasmusrune@hansen.dk

IP: 89.23.xxx.xxx

2025-10-09 20:48:44 UTC

Andrea Christine Lampp

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Lillebohus

Serienummer: andrea_lampp@web.de

IP: 89.23.xxx.xxx

2025-10-11 06:34:33 UTC

Freia Cecilie Krog

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Lillebohus

Serienummer: freiaceciliekrog@yahoo.dk

IP: 80.62.xxx.xxx

2025-10-13 01:17:13 UTC

Charlotte Nowack Brandt

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Lillebohus

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

IP: 89.23.xxx.xxx

2025-10-22 19:50:43 UTC



Gitte Illum

By & Bolig Ejendomsadministration ApS CVR: 35677968
Dirigent

På vegne af: Sjeldani

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-10-29 07:39:24 UTC



Penneo dokumentnøgle: QPSSY-XQX55-OQSYG-DVG31-PY6XZ-0B3DO

Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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 underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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