

Andelsboligforeningen Kettebo

Hjemstedsadresse: c/o Sjeldani Boligadministration A/S, P. Knudsens Gade 1, 2450 København SV

CVR-nummer 33 90 54 32

Årsrapporten 2021

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 19. april 2022

dirigent

Indholdsfortegnelse

Oplysninger og påtegninger

Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Administratørerklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Årsregnskab

Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsregnskabet	14
Noter, nøgleoplysninger	21
Noter, andelsværdiberegning	24

Foreningsoplysninger

Foreningen	Andelsboligforeningen Kettebo
Beliggende	Kettegård Allé 45 2450 København SV Matr.nr. 36a, Hvidovre By, Risbjerg
Bestyrelse	Rasmus Cecil Nielsen, formand Kimia Doroudian Oliver Marc Noppenaug Spetim Ibsi Jørgen Pyrmer
Administrator	SJELDANI Boligadministration A/S P. Knudsens Gade 1 2450 København SV
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Cvr.nr.	33 90 54 32

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Andelsboligforeningen Kettebo.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København SV, den 30. marts 2022

Bestyrelsen

Rasmus Cecil Nielsen, formand

Kimia Doroudian

Oliver Marc Noppenaug

Spetim Ibisi

Jørgen Pyrmer

Administratørerklæring

Som administrator for Andelsboligforeningen Kettebo har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2021. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

København SV, den 30. marts 2022

SJELDANI Boligadministration A/S

administrator

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Kettebo:

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Kettebo for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

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

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægges årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet, fortsat

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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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.

Helsingør, den 30. marts 2022

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Kenn Elmgren
statsautoriseret revisor
MNE26676

Regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Kettebo for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

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

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

Anvendt 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 boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, fælleshus m.v. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Tilskud til rente- og bidragsbetaling, vedligeholdelse af ejendommen mv., som foreningen modtager fra kommunen, indtægtsføres under andre indtægter i takt med, at foreningen opfylder tilskudsbetingelserne.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivning på driftsmidler og inventar m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurs- og låneomkostninger (prioritetsgæld), renter af bankgæld og kreditter samt evt. negative renter af bankindestående.

Skat af årets resultat

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, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Regnskabspraksis

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, amortisering af kurstab og låneomkostninger) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere dagsværdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningsreserven, indregnes i resultatopgørelsen.

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver (inventar og driftsmateriel) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktivernes afskrives lineært over forventet brugstid efter følgende principper:

	Brugstid	Restværdi
Inventar, driftsmateriel m.v.	10 år	0%

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank samt indestående på særskilt bundet konto hos Grundejernes Investeringsfond.

Egenkapital

"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

"Reserve for opskrivning af ejendommen" omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

Regnskabspraksis

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv. Reserve for Grundejernes Investeringsfond er en bunden reserve, som kun kan anvendes i henhold til reglerne for Grundejernes Investeringsfond.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Hensatte forpligtelser

Omfatter indvendig vedligeholdelse efter lejelovens § 22. Hensættelsen øges i takt med lejernes indbetaling hertil, ligesom hensættelsen reduceres i takt med lejernes forbrug af saldoen.

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem det modtagne provenu og prioritetsgældens nominelle værdi ved lånoptagelsen, indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Banklån

Banklån indregnes ved lånoptagelsen til gældens nominelle hovedstol. I efterfølgende perioder værdiansættes banklån til den nominelle restgæld. Forskellen mellem hovedstol og provenu (låneomkostninger) indregnes i resultatopgørelsen ved lånets optagelse.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 21, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 22. Vedtægterne bestemmer i § 6, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden.

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, samt reserve for Grundejernes Investeringsfond. I henhold til vedtægternes § 6 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Resultatopgørelse 2021

Note	Realiseret 2021	Budget 2021 (ej revideret)	Realiseret 2020
1	4.244.885	4.139.806	4.128.953
2	286.986	286.347	575.346
Indtægter i alt	4.531.871	4.426.153	4.704.299
3	945.453	919.954	891.613
4	489.808	388.400	388.314
5	85.128	400.000	139.089
6	0	0	55.785
7	302.166	307.635	258.002
Afskrivning driftsmidler, inventar m.v.	6.623	7.226	7.226
Omkostninger i alt	1.829.178	2.023.215	1.740.029
Resultat før finansielle poster	2.702.693	2.402.938	2.964.270
8	1.025.504	954.615	1.031.441
Finansielle poster, netto	-1.024.713	-954.615	-1.031.441
Resultat før skat	1.677.980	1.448.323	1.932.829
Skat af årets resultat	0	0	0
Årets resultat	1.677.980	1.448.323	1.932.829
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	0	317.040
Overført til reserve, vaskeriindtæger	0	0	45.400
Overført til reserve, fællesanlæg	0	0	59.450
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	1.677.980	1.448.323	1.510.939
Disponeret i alt	1.677.980	1.448.323	1.932.829

Resultatopgørelse 2021

	Realiseret 2021	Budget 2021	Realiseret 2020
		(ej revideret)	
Likviditetsresultat:			
Årets resultat	1.677.980	1.448.323	1.932.829
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	81.122	0	81.122
Betalte prioritetsafdrag	-1.004.445	-1.004.445	-991.928
Afskrivning driftsmidler, inventar m.v.	6.623	7.226	7.226
Likviditetsresultat i alt	761.280	451.104	1.029.249

Balance 31. december

Aktiver

Note		2021	2020
9	Ejendommens værdi	117.000.000	114.000.000
10	Inventar, driftsmateriel m.v.	0	6.623
	Anlægsaktiver	117.000.000	114.006.623
11	Internetregnskab	56.838	0
12	Vaskeri	235.822	199.198
	Mellemregning administrator	64.769	60.813
14	Andre tilgodehavender	307.685	92.125
	Periodeafgrænsningsposter	83.008	92.067
	Tilgodehavender	748.122	444.203
15	Likvide beholdninger	3.932.551	3.566.673
	Omsætningsaktiver	4.680.673	4.010.876
	Aktiver i alt	121.680.673	118.017.499

Balance 31. december

Passiver

Note	2021	2020
Andelsindskud	5.441.000	5.385.000
Reserve for opskrivning af ejendommen	77.070.586	74.300.917
Overført resultat m.v.	-19.568.965	-25.365.493
Egenkapital før andre reserver	62.942.621	54.320.424
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	2.056.734	2.056.734
Andre reserver	2.056.734	2.056.734
Egenkapital	64.999.355	56.377.158
16 Indvendig vedligeholdelse for lejere	199.645	242.112
Hensatte forpligtelser	199.645	242.112
17 Prioritetsgæld	54.545.956	59.148.983
Langfristede gældsforpligtelser	54.545.956	59.148.983
17 Prioritetsgæld	1.017.118	1.004.445
Deposita og fast forudbetalt leje	82.176	97.408
18 Varmeregnskab	260.019	267.866
11 Internetregnskab	0	16.135
13 Fællesanlæg	272.594	212.144
Elregnskab	27.063	76.700
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	106.582	387.561
19 Øvrig gæld	170.165	186.987
Kortfristede gældsforpligtelser	1.935.717	2.249.246
Gældsforpligtelser i alt	56.481.673	61.398.229
Passiver i alt	121.680.673	118.017.499
20 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
21 Nøgleoplysninger		
22 Beregning af andelsværdi (handelsværdi)		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2021

	2021	2020
Andelsindskud primo	5.385.000	5.318.000
Tilgang af nye andele	56.000	67.000
Andelsindskud	5.441.000	5.385.000
Reserve for opskrivning af ejendom primo	74.300.917	74.300.917
Årets opskrivninger	2.769.669	0
Reserve for opskrivning af ejendommen	77.070.586	74.300.917
Overført resultat m.v. primo	-25.365.492	-25.067.734
Tillægsværdi nye andele	451.515	34.111
Ændring i kursværdi, prioritetsgæld	3.667.032	-1.842.809
Rest af årets resultat	1.677.980	1.510.939
Overført resultat m.v.	-19.568.965	-25.365.493
Egenkapital før andre reserver i alt	62.942.621	54.320.424
Reserve vedligeholdelse af ejendommen	1.723.727	1.406.687
Reserveret i året	0	317.040
Reserve vaskeriindtægter	177.025	131.625
Reserveret i året	0	45.400
Reserve fællesanlæg indtægter	155.982	96.532
Reserveret i året	0	59.450
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	2.056.734	2.056.734
Andre reserver i alt	2.056.734	2.056.734
Egenkapital i alt	64.999.355	56.377.158

Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2021	Budget 2021 (ej revideret)	Realiseret 2020
1 Indtægter, andelshavere			
Boligaftgift	4.118.443	4.118.376	4.077.167
Garage-, P-plads-, kælder-, loftsleje (andelshavere)	1.430	1.430	1.430
Øvrige indtægter, andelshavere	125.012	20.000	50.356
	4.244.885	4.139.806	4.128.953
2 Indtægter, andre			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	286.986	286.347	575.346
	286.986	286.347	575.346
3 Ejendoms- og forbrugsudgifter			
Ejendomsskatter	258.348	258.348	258.348
Renovation	229.854	234.606	208.545
Forsikringer	87.370	67.000	65.350
Bredbånd / Internet	2.065	3.000	1.896
Lejetab	5.181	0	0
Vandforbrug (fællesarealer)	366.619	286.000	285.148
Elforbrug (fællesarealer)	-3.984	71.000	72.326
	945.453	919.954	891.613
4 Renholdelse og udenomsarealer			
Viceværtsservice	482.140	379.900	380.477
Snerydning	0	2.500	0
Pasning af fællesarealer	2.916	0	3.134
Skadedyrsbekæmpelse	4.752	6.000	4.703
	489.808	388.400	388.314

Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2021	Budget 2021 (ej revideret)	Realiseret 2020
5 Vedligeholdelse, løbende			
Elektriker	10.638	0	51.496
Småanskaffelser	34.609	0	5.683
Tømrer	1.198	0	528
VVS	1.563	0	31.091
Faldstammer / kloak	2.225	0	0
Varmeanlæg	34.895	0	50.291
Budgetteret løbende vedligeholdelse, ej fordelt		400.000	
	85.128	400.000	139.089
6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Tag- og vinduesprojekt	0	0	55.785
	0	0	55.785
7 Administrations- og foreningsomkostninger			
Administrationshonorar	107.635	107.635	104.500
Anden administration	13.601	15.000	2.050
Revision og regnskabsmæssig assistance	29.156	27.000	31.563
Ekstra revisorhonorar ifm ny regnskabsstandard	2.500	0	0
Varmeregnskabshonorar	54.484	53.000	53.014
Gebyrer m.v.	13.639	30.000	14.430
Kontorartikler	5.579	0	5.070
Administrationsomkostninger	226.594	232.635	210.627

Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2021	Budget 2021 (ej revideret)	Realiseret 2020
Bestyrelshonorar	16.875	20.000	18.750
Valuarvurdering	38.375	20.000	15.000
Rådgiverhonorar	18.750	15.000	13.625
Generalforsamling, møder	510	10.000	0
Arrangementer og fællesarbejdsdag	1.062	10.000	0
Foreningsomkostninger	75.572	75.000	47.375
Administrations- og foreningsomkostninger i alt	302.166	307.635	258.002
8 Finansielle omkostninger			
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	81.122	0	81.122
Renteudgifter bank	19.767	0	8.802
Prioritetsrenter og bidrag	924.615	954.615	941.517
	1.025.504	954.615	1.031.441
		2021	2020
9 Ejendommens værdi			
Kostpris pr. 1. januar		30.255.896	30.255.896
Omprioreringsomkostninger		55.225	55.225
Renoveringsomkostninger		9.449.989	9.219.658
Vaskeri		168.302	168.302
Kostpris pr. 31. december		39.929.412	39.699.081
Opskrivninger pr. 1. januar		74.300.919	74.300.919
Årets opskrivning		2.769.669	0
Opskrivninger pr. 31. december		77.070.588	74.300.919
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december		117.000.000	114.000.000
Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2018		47.500.000	47.500.000

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2021 i henhold til vurderings- rapport foretaget af valuar Kristian Ørtoft Geisler, valuarfirmaet Furesøgruppen, den 9. december 2021. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 117 mio. kr. baseret på DCF model med en diskonteringsfaktor på 4,3% inkl. inflation.

Noter til årsregnskabet

	2021	2020
10 Inventar, driftsmateriel m.v.		
Kostpris pr. 1. januar	72.260	72.260
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Kostpris pr. 31. december	72.260	72.260
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. januar	65.637	58.411
Årets afskrivninger	6.623	7.226
Afgang af afskrivninger	0	0
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december	72.260	65.637
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	0	6.623
Varmeregnskab		
Indbetalt varme a conto (ny periode)	-697.960	-698.660
Fjernvarmeomkostning (ny periode)	443.090	435.840
Varmeregnskabsår (afsluttet)	-5.149	-5.046
	-260.019	-267.866
11 Internetregnskab		
Indbetalt internet conto (ny periode)	-229.044	-298.276
Internetomkostninger	186.354	274.479
Internet afregning	99.528	7.662
	56.838	-16.135
12 Vaskeri		
Vaskeri, indtægter	-15.600	-26.650
Vaskeri, udgifter	52.224	129.937
Vaskeri, primo saldo	199.198	95.911
	235.822	199.198

Noter til årsregnskabet

	2021	2020
13 Fællesanlæg		
Fællesanlæg, indtægter	-60.450	-61.800
Fællesanlæg, udgifter	0	24.800
Fællesanlæg, primo saldo	-212.144	-175.144
	-272.594	-212.144
14 Andre tilgodehavender		
Udbetaling købesum	307.685	0
Øvrige tilgodehavender	0	92.125
	307.685	92.125
15 Likvide beholdninger		
Bankkonto	3.828.770	3.473.059
Grundejernes Investeringsfond	103.781	93.614
	3.932.551	3.566.673
16 Indvendig vedligeholdelse for lejere		
Saldo pr. 1. januar	242.112	217.718
Indbetalt i året	25.300	24.394
	267.412	242.112
Anvendt	67.767	0
Saldo pr. 31. december	199.645	242.112

Noter til årsregnskabet

17 Prioritetsgæld

	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi	2021	2020
NK 18, 26.027.000	361.820	0	24.559.858	26.027.000	26.027.000
NK 19, 21.840.000	333.696	616.881	20.100.420	20.462.428	21.079.309
NK 20, 13.953.000	229.099	387.564	13.093.081	13.088.154	13.475.717
Prioritetsgæld i alt	924.615	1.004.445	57.753.359	59.577.582	60.582.026
Amortisering kurstab primo			-2.271.407	-2.271.407	-2.352.529
Tilgang			0	0	
Omkostningsført i året			81.122	81.122	81.122
Reguleret ultimo restgæld			55.563.074	57.387.297	58.310.619
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:					
Kort del af gæld (under 1 år)			1.017.118	1.017.118	1.004.445
Lang del af gæld (mere end 1 år)			54.545.956	56.370.179	57.306.174
			55.563.074	57.387.297	58.310.619
Restgæld efter 5 år				54.361.999	55.366.444

Informationer om indregnede lån:

Nykredit 18, Tilpasningslån. Hovedstol kr.1.601.000.

Lånerente 1,2090. Restløbetid 23 år. Næste års afdrag udgør kr. 0.

Nykredit 19, Kontantlån. Hovedstol kr. 6.586.000.

Lånerente 0,9028. Restløbetid 28,25 år. Næste års afdag udgår kr. 624.381.

Nykredit 20, Kontantlån. Hovedstol 13.953.000.

Lånerente 1,3284. Restløbetid 27,75 år. Næste års afdrag udgør kr. 392.737.

18 Varmeregnskab

	2021	2020
Indbetalt varme a conto (ny periode)	697.960	698.660
Fjernvarmeomkostning (ny periode)	-443.090	-435.840
Varmeregnskabsår (afsluttet)	5.149	5.046
	260.019	267.866

Noter til årsregnskabet

	2021	2020
19 Øvrig gæld		
Afsat til revision og regnskabsmæssig assistance	31.656	28.438
Skyldig A-skat m.v.	82.114	90.706
Øvrige gældsposter	56.395	67.843
	170.165	186.987

20 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser:

Ejendommen er stillet til sikkerhed for foreningens prioritetsgæld

Hæftelsesforhold:

Hæftelsesforholdene er oplyst i note 21 Nøgleoplysninger, Felt nr. 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.

Noter til årsregnskabet

21 Nøgleoplysninger

		31.12.2019 BBR Areal m2	31.12.2020 BBR Areal m2	31.12.2021 Antal	31.12.2021 BBR Areal m2
B1	Andelsboliger	5.357	5.388	103	5.444,0
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0,0
B3	Boliglejemål	479	448	8	392,0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0,0
B5	Øvrige lejemål (Kældre, garager m.v.)	0	0	0	0,0
B6	I alt	5.836	5.836	111	5.836,0

Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?		x	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?		x	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:	Ikke relevant		

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

Sæt kryds	Ja	Nej	
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	x	
E2	Vedtægternes §5: Medlemmerne hæfter for foreningens forpligtelser med deres andelsindskud, der indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital og ikke forrentes. Herudover kan medlemmerne hæfte personlig pro rata for tinglyst pantegæld, inklusiv bankgæld, sikret helt eller delvist ved ejerpantebrev i ejendommen, men kun såfremt panthaveren ved gældsstiftelsen har forbehold herom og foreningen har accepteret det. Et medlem kan in gensinde afkræves solidarisk hæftelse.		

Sæt kryds	Anskaf.pris	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
	Forklaring på udregning <i>Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6)</i>	Anvendt værdi pr. 31.12.21 kr.	kr. pr.- m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte regnskabsprincip	117.000.000	20.048

Noter til årsregnskabet

21 Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning <i>Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6)</i>		Anvendt værdi pr. 31.12.21 kr.	kr. pr.- m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.056.734	352
Forklaring på udregning <i>Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100</i>			%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		1,8

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 <i>Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balance dagen (B1 + B2)</i>				kr. pr.- m2	
H1	Boligaftgift	340.543	x 12	/ 5.444	751
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 5.444	0
H3	Boliglejeindtægter	19.161	x 12	/ 5.444	42

Forklaring på udregning <i>Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)</i>		2019 kr. pr.- m2	2020 kr. pr.- m2	2021 kr. pr.- m2
J	Årets resultat pr. andels-m2 de sidste tre år	-1.751	359	308

Forklaring på udregning			Kr. pr. m2
K1	Andelsværdi	Andelsværdi på balancedagen (note 22) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)	11.140
K2	Andelsværdi	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)	9.515
K3	Teknisk andelsværdi	<i>K1 plus K2</i>	20.656

Noter til årsregnskabet

21 Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning <i>Vedligehold (hvv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)</i>		2019 kr. pr.- m2	2020 kr. pr.- m2	2021 kr. pr.- m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	32	24	15
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	1.219	10	0
M3	Vedligeholdelse i alt	1.251	34	15

Forklaring på udregning <i>(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) minus gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100</i>		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	51,7

Forklaring på udregning <i>Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)</i>		2019 kr. pr.- m2	2020 kr. pr.- m2	2021 kr. pr.- m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste 3 år	132	184	185

Noter til årsregnskabet

22 Beregning af andelsværdi (handelsværdi)

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 15:

	2021	2020
Foreningens egenkapital før andre reserver	62.942.621	54.320.424
<i>Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:</i>		
Ejendom, regnskabsmæssig dagsværdi	-117.000.000	-114.006.623
Ejendom, valuarvurdering af 9. december 2021	117.000.000	114.006.623
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	55.563.074	60.153.428
Prioritetsgæld, kursværdi	-55.563.074	-60.153.428
Amortiseret kurstab	-2.190.285	-2.271.407
Indestående G.I.	-103.781	-93.614
Reguleret egenkapital	60.648.555	51.955.403
Samlet m ² beboelse	5.444	5.388
Indbetalt andelskrone	5.441.000	5.385.000
Andelskrone pr. m ² beboelse	60.648.555 : 5.444 = 11.140,44	9.648,17
Værdi pr. indskudt andelskrone	60.648.555 : 5.441.000 = 11,15	9,65
Seneste andelsværdi vedtaget på generalforsamlingen den 22. juni 2021		9,65

Der gøres opmærksom på, at der jf. det i 2021 opdaterede BBR-register er i alt 5.836 m² på 111 boliger, hvilket er 93 m² mere end den tidligere beregning.

Valuarvurderingen anvender 5.739 m² på 112 boliger.

PENNEO

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

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

Jørgen Pyrmer

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Kettebo

Serienummer: PID:9208-2002-2-736090796170

IP: 212.178.xxx.xxx

2022-04-08 11:58:50 UTC

NEM ID 

Rasmus Cecil Rosenkilde

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Kettebo

Serienummer: PID:9208-2002-2-188239099158

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-04-08 12:34:25 UTC

NEM ID 

Oliver Marc Noppenaug

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Kettebo

Serienummer: PID:9208-2002-2-738572302704

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-04-08 12:56:06 UTC

NEM ID 

Spetim Ibisi

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Kettebo

Serienummer: PID:9208-2002-2-216630215265

IP: 62.198.xxx.xxx

2022-04-10 12:02:07 UTC

NEM ID 

Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2022-04-11 05:46:02 UTC

NEM ID 

Kimia Doroudian

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Kettebo

Serienummer: PID:9208-2002-2-037980019072

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-04-18 12:34:55 UTC

NEM ID 

Kenn Elmgren

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Aaen og Co

Serienummer: CVR:33241763-RID:1287499626256

IP: 195.41.xxx.xxx

2022-04-19 06:54:39 UTC

NEM ID 

Carsten Østergaard Volden

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2022-04-19 07:55:47 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: OWQZL-3JT28-553XS-47L5P-56WJT-WLZXA

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>