

Andelsboligforeningen Kettebo

CVR-nummer 33 90 54 32

Årsrapport 2018

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den / 2019

dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	1
Administratørpåtegning	2
Bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	12
Noter til årsregnskabet	14

Foreningsoplysninger

Foreningen	Andelsboligforeningen Kettebo P. Knudsens Gade 1 2450 København SV
Bestyrelse	Brian Skovborg, formand Nichlas Brylov Anne Marie Nielsen Kyoko Sakata Rasmussen Trude Braaten
Administrator	SJELDANI Boligadministration P. Knudsens Gade 1 2450 København SV
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Boliger	Andelsboliger, 103 stk., i alt 5.202 m ² Beboelseslejemål, 10 stk., i alt 537 m ² Andelsboliger/lejemål i alt 113 stk., i alt 5.739 m ²

Administratorpåtegning

Som administrator for Andelsboligforeningen Kettebo skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af andelsboligforeningen i regnskabsåret 2018.

Ud fra vor administration og føring af bogholderi for foreningen er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018.

København, den 21. marts 2019

SJELDANI Boligadministration
Administrator

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Kettebo for 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. marts 2019

Bestyrelsen

Brian Skovborg, formand

Nichlas Brylov

Anne Marie Nielsen

Kyoko Sakata Rasmussen

Trude Braaten

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Kettebo:

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Kettebo for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger 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, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, 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

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 21. marts 2019

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

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

Kenn Elmgren
statsautoriseret revisor

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Kettebo for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, 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, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer mv. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiseret kurstab og låneomkostninger fra optagelse og indfrielse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld.

Regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelle underskud til fremførelse, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførelse til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførelse til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indekslån mv.)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Kostprisen for grunde og bygninger omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Kostpris omfatter endvidere renoverings- og forbedringsomkostninger. Kurstab ved indfrielse og optagelse af lån indgår ikke i kostprisen for grunde og bygninger.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

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

Der afskrives ikke på grunde og bygninger.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en forventet brugstid på 10 år.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger og fortjeneste indregnes i resultatopgørelsen under øvrige indtægter.

Tilgodehavender

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

Regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, kursregulering af værdipapirer samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld til kursværdi og med fradrag for amortiseret kurstab.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Det er foreningens hensigt, 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.

Regnskabspraksis

Øvrige noter

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 22. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven.

Nøgletal

De i note 23 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andele.

Resultatopgørelse 2018

Note	Regnskab 2018	Budget 2018 (ej revideret)	Regnskab 2017	
Indtægter				
	Boligafgifter	3.966.973	3.948.416	3.807.903
1	Lejeindtægter	370.669	282.211	279.675
2	Øvrige indtægter	75.671	46.882	161.684
	Indtægter i alt	4.413.313	4.277.509	4.249.262
Omkostninger				
3	Renholdelse	545.697	414.800	416.012
4	Forbrugsafgifter	343.635	285.000	245.629
5	Driftsudgifter	317.097	317.400	328.336
6	Administrationsomkostninger	295.416	310.250	307.939
7	Vedligeholdelse, løbende	186.334	646.000	67.909
8	Vedligeholdelse, genopretning og renovering, se *	7.140.338	0	4.900.287
11	Afskrivninger	7.226	7.226	7.226
	Omkostninger i alt	8.835.743	1.980.676	6.273.338
	Resultat før finansielle poster	-4.422.430	2.296.833	-2.024.075
9	Finansielle omkostninger	1.462.890	1.018.945	1.200.528
	Finansielle poster, netto	-1.462.890	-1.018.945	-1.200.528
	Resultat før skat	-5.885.320	1.277.888	-3.224.603
	Årets skat	0	0	0
	Skat tidligere år	0	0	0
	Årets resultat	-5.885.320	1.277.888	-3.224.603
*) Regnskabsåret 2018 og 2017 er påvirket af en stor andel af vedligeholdelsesomkostninger, der er medgået i renoveringsprojektet. Årets resultat ekskl. Vedligeholdelse i forbindelse med genopretning og renovering er:				
	Årets resultat	-5.885.320		-3.224.603
	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7.140.338		4.900.287
	Årets resultat uden genopretning og renovering af ejendommen	1.255.018		1.675.684

Resultatopgørelse 2018

Note	Regnskab 2018	Budget 2018	Regnskab 2017
		(ej revideret)	
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	317.040	0	317.040
Betalte prioritetsafdrag	546.594	0	435.113
Regnskabsmæssige afskrivninger	-7.226	-7.226	-7.226
Amortisering af kurstab på prioritetsgæld	-139.856	0	-137.173
Overført restandel af årets resultat	-6.601.872	1.285.114	-3.832.357
Disponeret i alt	-5.885.320	1.277.888	-3.224.603

Balance 31. december

Aktiver

Note		2018	2017
10	Ejendommen	112.000.000	97.954.000
11	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	21.075	28.301
	Anlægsaktiver	112.021.075	97.982.301
	Restancer, andelshavere	116	2.424
	Mellemregning med administrator	0	45.439
	Andre tilgodehavender	67.529	0
	Periodeafgrænsningsposter	44.486	62.475
19	Antenneregnskab	426	3.200
	Tilgodehavender	112.557	113.538
	Likvide beholdninger	922.425	15.450.309
	Omsætningsaktiver	1.034.982	15.563.847
	Aktiver i alt	113.056.057	113.546.148

Balance 31. december

Passiver

Note		2018	2017
	Andelsindskud	5.290.000	5.246.000
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	65.218.143	58.312.481
	Overført resultat mv.	-16.372.602	-10.698.344
13	Egenkapital	54.135.541	52.860.137
	Andre reserver		
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	1.216.145	899.105
14	Andre reserver	1.216.145	899.105
	Egenkapital inkl. reserver	55.351.686	53.759.242
12	Lejernes vedligeholdelseskonto	209.597	231.776
	Hensatte forpligtelser	209.597	231.776
15	Langfristet del af prioritetsgæld	56.493.998	52.731.058
	Langfristet gæld	56.493.998	52.731.058
15	Kortfristet del af prioritetsgæld	550.000	501.000
	Gæld til pengeinstitut	0	3.141.888
	Deposita/forudbetalt leje	114.308	124.334
	Mellemregning med administrator	4.657	0
	Skyldig salgsafregning	0	329.592
16	Varmeregnskab	181.782	147.227
17	Vaskeri	12.771	35.349
18	Fællesanlæg	82.612	22.812
20	Anden gæld	54.646	2.521.871
	Kortfristet gæld	1.000.776	6.824.073
	Gæld i alt	57.494.774	59.555.130
	Passiver i alt	113.056.057	113.546.148
21	Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser		
22	Beregning af andelsværdi		
23	Nøgletal		13

Noter til årsregnskabet

	Regnskab 2018	Budget 2018 (ej revideret)	Regnskab 2017
1 Lejeindtægter			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	267.713	280.781	278.245
Lejeforhøjelser	101.527	0	0
Lejeindtægter, erhvervslejemål	0	1.430	1.430
Lejeindtægter, kælder	1.429	0	0
	370.669	282.211	279.675
2 Øvrige indtægter			
Fremlejeafgift	46.882	0	45.196
Diverse indtægter (indtægtsført renovering badeværelser)	0	0	93.917
(fortjeneste indvendig vedligeholdelse m.m.)	28.789	46.882	22.571
	75.671	46.882	161.684
3 Renholdelse			
Vicevært og viceværtassistent	131.983	0	97.078
Rengøringentreprise	258.393	240.000	153.563
Sociale udgifter	1.802	0	442
Renovation, container m.v.	152.040	156.800	154.560
Snerydning	1.479	18.000	10.369
	545.697	414.800	416.012
4 Forbrugsafgifter			
Elektricitet	74.908	35.000	33.348
Vandafgift	268.727	250.000	212.281
	343.635	285.000	245.629

Noter til årsregnskabet

	Regnskab 2018	Budget 2018 (ej revideret)	Regnskab 2017
5 Driftsudgifter			
Ejendomsskat	258.348	258.400	258.348
Forsikringer	53.995	59.000	58.483
Tomgang / tab lejere	51	0	779
Materialer	0	0	6.024
Skadedyrsbekæmpelse	4.703	0	4.702
	317.097	317.400	328.336
6 Administrationsomkostninger			
Kontorhold	11.826	0	10.876
Administrationsgodtgørelse og telefon vicevært	20.585	18.750	12.938
Foreningsudg., møder, generalforsamling	11.854	20.000	2.150
Administrationshonorar	106.709	98.500	161.510
Øvrige administrationsomkostninger	25.882	16.000	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	22.813	23.000	22.250
Regnskabsmæssig assistance, tidligere år	1.875	0	0
Honorar for nøgleoplysninger	1.250	0	1.250
Skattemæssig bistand	3.125	0	3.125
Valuarvurdering	9.500	13.500	13.000
Teknisk bistand	17.519	50.000	0
Varmeregnskabshonorar	49.167	50.500	48.865
Abonnementer/Serviceaftaler	0	0	23.204
Porto og gebyrer	13.312	20.000	6.447
Kursusaktiviteter mv.	0	0	2.324
	295.416	310.250	307.939

Noter til årsregnskabet

	Regnskab 2018	Budget 2018 (ej revideret)	Regnskab 2017
7 Vedligeholdelse, løbende			
Vedligeholdelse, ufordelt	0	640.000	0
Vaskeri	62.634	0	0
Varmeanlæg	26.252	0	36.862
Blikkenslager	36.601	0	11.216
Elektriker	22.818	0	5.853
Maler	20.345	0	1.336
Låseservice	179	0	210
Fællesarealer	1.572	0	0
Kloak	1.994	0	0
Tekniskbistand	9.600	6.000	0
Diverse	4.339	0	12.432
	186.334	646.000	67.909
8 Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Vedligeholdelsesandel af renoveringsprojekt, jf. note 10	7.140.338	0	4.900.287
	7.140.338	0	4.900.287
9 Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	1.313.591	1.018.945	1.018.945
Renter af bankkonti	9.443	0	23.086
Amortisering af kurstab på prioritetsgæld	139.856	0	137.173
Låneomkostninger ved indfrielse	0	0	21.334
Øvrige renter	0	0	-10
	1.462.890	1.018.945	1.200.528

Noter til årsregnskabet

	2018	2017
10 Ejendommen		
Ejendom, kostpris 1. januar	30.255.896	30.255.896
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Ejendom, kostpris 31. december	30.255.896	30.255.896
Omprioriteringsomkostninger 1. januar	55.225	55.225
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Omprioriteringsomkostninger 31. december	55.225	55.225
Renoveringsomkostninger 1. januar	9.145.646	4.245.359
Tilgang:		
Tag- og vinduesprojekt	14.280.676	9.800.574
Afgang:		
Vedligeholdelsesandel	-7.140.338	-4.900.287
Renoveringsomkostninger 31. december	16.285.984	9.145.646
Transport til næste side	46.597.105	39.456.767

Noter til årsregnskabet

	2018	2017
10 Ejendommen (fortsat)		
Ejendom, kostpris 31. december	30.255.896	30.255.896
Omprioriteringsomkostninger 31. december	55.225	55.225
Renoveringsomkostninger 31. december	16.285.984	9.145.646
Transport fra forrige side	46.597.105	39.456.767
Vaskeri 31. december	184.752	184.752
Op-/nedskrivninger 1. januar	58.312.481	50.744.768
Årets op-/nedskrivning	6.905.662	7.567.713
Tilbageført opskrivning	0	0
Op-/nedskrivninger 31. december	65.218.143	58.312.481
Regnskabsmæssig værdi 31. december	112.000.000	97.954.000

Anskaffelsessum inkl. tilknyttede omkostninger til anskaffelsen jf. ABL § 5, stk. 2 udgør kr. 30.255.896. Anskaffelsessummen inkluderer ikke forbedringsomkostninger.

Ejendommen er indregnet til dagsværdi i henhold til vurdering af 18. marts 2019 af cand. jur. Valuar Michael Transø Scultz. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016 udgør kr. 47.500.000

Dagsværdiberegningen er foretaget med udgangspunkt i DCF-metoden (Discounted Cash Flow), hvor der beregnes en samlet nutidsværdi for en budgetperiode og en terminaleperiode på baggrund af forventede pengestrømme.

Valuaren oplyser, at beregningen er baseret på et teoretisk forrentningskrav på 3,59 pct. tillagt et forventet inflationsniveau på 2,00 pct. Jf. valuarvurderingen er forrentningskravet det krav køber vil stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i forrentningskravet, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i forrentningskravet fra 5,59 til 6,09 alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 16,8 mio. kr.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

Noter til årsregnskabet

	2018	2017
11 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar	72.260	72.260
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Kostpris 31. december	72.260	72.260
Afskrivninger 1. januar	43.959	36.733
Årets afskrivninger	7.226	7.226
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 31. december	51.185	43.959
Regnskabsmæssig værdi 31. december	21.075	28.301
Forventet levetid, år	10	10
12 Lejernes vedligeholdelseskonti		
Saldo primo	231.776	213.357
Hensat	22.995	29.758
Anvendt	37.899	0
Reguleret ifm. salg af andele	7.275	11.339
Saldo ultimo	209.597	231.776

Noter til årsregnskabet

13 Egenkapital

	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat mv.	I alt
Saldo 1. januar	5.246.000	58.312.481	-10.698.344	52.860.137
Tilgang nye andele bolignr. 21	44.000			44.000
Tillægsværdi nye andele			528.102	528.102
Kurstab og -omkostninger forrige lån			0	0
Årets regulering af valuarvurdering		6.905.662		6.905.662
Kursregulering af prioritetsgæld			0	0
Overført af årets resultat i øvrigt:				
Betalte prioritetsafdrag			546.594	546.594
Regnskabsmæssige afskrivninger			-7.226	-7.226
Amortisering af kurstab på prioritetsgæld			-139.856	-139.856
Rest af årets resultat			-6.601.872	-6.601.872
Saldo 31. december	5.290.000	65.218.143	-16.372.602	54.135.541

14 Andre reserver

	Reserve for indtægter fællesanlæg	Reserve for vaskeri indtægter	Reserveret til vedligeholdelse af foreningens ejendom	I alt
Saldo 1. januar	58.125	65.180	775.800	899.105
Overført reserve i året	0	0	317.040	317.040
Anvendt af reserve	0	0	0	0
Saldo 31. december	58.125	65.180	1.092.840	1.216.145

Noter til årsregnskabet

15 Prioritetsgæld

	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Amortiseret kursstab og låne- omkostninger
Nykredit, tilpasningslån hovedstol kr. 2.500.000 rentesats p.a. 0,0048 pct. obligationsrestgæld kr. 2.451.217 restløbetid 25 år 6 mdr. afdragsfrit indtil 2023	12.018	0	22.983
Nykredit, tilpasningslån hovedstol kr. 11.352.000 rentesats p.a. 0,8776 pct. obligationsrestgæld kr. 10.886.782 restløbetid 26 år lånet indfries ved lånets udløb i 2044	153.558	0	1.318.974
Nykredit, kontantlån hovedstol kr. 3.247.000 rentesats p.a. 2,8984 pct. obligationsrestgæld kr. 3.357.578 restløbetid 26 år 9 måneder	103.278	73.658	11.063
Transport til næste side	268.854	73.658	1.353.020

Noter til årsregnskabet

15 Prioritetsgæld (fortsat)

	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Amortiseret kurstab og låne- omkostninger
Transport fra forrige side	268.854	73.658	1.353.020
Nykredit, obligationslån hovedstol kr. 21.363.000 rentesats p.a. 2,0000 pct. obligationsrestgæld kr. 21.363.000 restløbetid 28 år 6 måneder	528.737	0	1.497.767
Nykredit, kontantlån hovedstol kr. 9.388.000 rentesats p.a. 2,1236 pct. obligationsrestgæld kr. 9.220.794 restløbetid 28 år 9 måneder	239.550	228.174	475.018
Nykredit, kontantlån hovedstol kr. 8.527.000 rentesats p.a. 2,2608 pct. obligationsrestgæld kr. 8.531.290 restløbetid 28 år 9 måneder	229.160	202.847	410.424
Nykredit, kontantlån hovedstol kr. 4.300.000 rentesats p.a. 2,2188 pct. obligationsrestgæld kr. 4.383.688 restløbetid 29 år 9 måneder	47.290	41.915	77.854
	1.313.591	546.594	3.814.083
Amortiseret kurstab og låneomkostninger 1. januar			3.873.400
Reguleret over egenkapital			0
Amortiseret kurstab og låneomkostninger opstået i året			80.539
Amortiseret kurstab og låneomkostninger 31. december			3.814.083
Omkostningsført i året			139.856

Noter til årsregnskabet

15 Prioritetsgæld (fortsat)

	Kurs	Kursværdi primo	Kursværdi ultimo
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Transport fra forrige side		17.631.312	17.468.817
Nykredit, obligationslån hovedstol kr. 21.363.000 rentesats p.a. 2,0000 pct. obligationsrestgæld kr. 21.363.000 restløbetid 28 år 6 måneder	100,0000	21.292.929	21.363.000
Nykredit, kontantlån hovedstol kr. 9.388.000 rentesats p.a. 2,1236 pct. obligationsrestgæld kr. 9.220.794 restløbetid 28 år 9 måneder	100,0000	9.457.338	9.220.794
Nykredit, kontantlån hovedstol kr. 8.527.000 rentesats p.a. 2,2608 pct. obligationsrestgæld kr. 8.531.290 restløbetid 28 år 9 måneder	99,5000	8.723.879	8.488.633
Nykredit, kontantlån hovedstol kr. 4.300.000 rentesats p.a. 2,2188 pct. obligationsrestgæld kr. 4.383.688 restløbetid 29 år 9 måneder	98,4750	0	4.316.837
		<u>57.105.458</u>	<u>60.858.081</u>
Regnskabsmæssig værdi, prioritetsgæld			60.858.081
Amortiseret kurstab			-3.814.083
Regnskabsmæssig værdi, prioritetsgæld inkl. amortiseret kurstab			<u>57.043.998</u>

Noter til årsregnskabet

	2018	2017
16 Varmeregnskab		
Aconto indbetalt	700.514	412.644
Afholdte udgifter	-524.207	-272.370
Afsluttet varmeregskab	5.475	6.953
	181.782	147.227
17 Vaskeri		
Vaskeri indtægter	109.696	56.176
Vaskeri udgifter	-96.925	-20.827
	12.771	35.349
18 Fællesanlæg		
Fællesanlæg indtægter	86.325	26.525
Fællesanlæg udgifter	-3.713	-3.713
	82.612	22.812
19 Antenneregnskab		
Saldo 1. januar	-3.200	-883
Aconto indbetalt	451.284	217.347
Afholdte udgifter	-448.510	-219.664
	-426	-3.200

Noter til årsregnskabet

	2018	2017
20 Anden gæld		
Skyldig revisor	24.062	23.500
A-skat, sociale omkostninger mv.	7.672	4.240
Havebo Anlægsgartner	0	3.000
Mollerups Tegnestue	0	206.250
Hovedstadens Bygningsentreprise	0	2.262.533
Øvrige kreditorer	22.912	22.348
	54.646	2.521.871

21 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for foreningens engagement med Nykredit Bank er indlagt ejerpantebrev på kr. 1.500.000.

Ejendommen er stillet til sikkerhed for foreningens prioritetsgæld.

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 det ikke forventes at foreningen afhænder det sidste lejemål. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Foreningen udlejer fortsat 10 lejligheder til ikke-medlemmer.

Noter til årsregnskabet

22 Beregning af andelsværdi

Beregning af andelskronen i henhold til §5, stk. 2 i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber":

		2018	2017
Foreningens egenkapital		54.135.541	52.860.137
Amortiseret kurstab		-3.814.083	-3.873.400
Hensat til andelsreservefond		-2.273.904	-2.273.904
		48.047.554	46.712.833
Indbetalt andelskapital udgør		5.290.000	5.246.000
Værdi pr. andelskrone	$\frac{48.047.554}{5.290.000} =$	9,08	8,90
Andelsværdi pr. m ²	$\frac{48.047.554}{5.290} =$	9.082,71	8.904,47

Der gøres opmærksom på, at der jf. BBR-registret er i alt 5.202 m² mens der historisk er anvendt 5.290 m² i andelskroneberegningen.

Noter til årsregnskabet

23 Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Boligtype	Antal	Areal (m ²)
Andelsboliger	103	5.202
Boliglejemål	10	537
Erhvervslejemål	0	0
	113	5.739

Beregnete nøgletal for foreningen:

	kr. pr. andels-m ²	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	9.131	8.277
Valuarvurdering	21.530	19.516
Anskaffelsessum (kostpris)	5.816	5.272
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	10.853	8.457
Foreslået andelsværdi	9.236	8.372
Reserver uden for andelsværdi	234	212

	kr./m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m ²	763
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²	499
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²	0

Omkostninger mv. i % af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):

	i %
Vedligeholdelsesomkostninger	68%
Øvrige omkostninger	14%
Finansielle poster, netto	13%
Afdrag	5%
	100%

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter

90%

Nøgleoplysninger

1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er udfyldt pr. 31. december 2018.

Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) indberettes af realkreditinstitutter.

Seneste regnskabsperiode er 1. januar til 31. december 2018.

Felt

A1	Navn	Andelsboligforeningen Kettebo
A2	Adresse	c/o Sjeldani Boligadministration P. Knudsens Gade 1 2450 København SV
A3	CVR-nr.	33 90 54 32

		Antal	BBR areal m ²
B1	Andelsboliger	103	5.202
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	10	537
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0
B6	I alt	113	5.739

		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdi?		X		
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?		X		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	2011
D2	Ejendommens opførelsesår	1957

Nøgleoplysninger

1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen (fortsat)

Felt

		Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere end deres indskud?		X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		
		Anskaffelses- sum	Valuar- vurdering
		Kr.	Gns. kr. pr. m ²
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	X	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	112.000.000	19.516
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.216.145	212
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1%	
		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 mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

Nøgleoplysninger

2 Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

Felt

		Indtægt ultimo-måned x 12	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	3.977.556	765
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0
H3	Boliglejeindtægter	261.024	50
		Ja	Nej
I	Er der erhvervslejemål, der er opsagt eller står tomme (hvor der ikke er indgået ny kontrakt)?		X
		Forrige år	Sidste år
J	Årets overskud (før afdrag), kr. pr. andels-m ²	242	-620
			Indeværende år
K1	Andelsværdi		9.236
K2	Gæld - omsætningsaktiver		10.853
K3	Teknisk andelsværdi		20.090

Nøgleoplysninger

3 Byggeteknik og vedligeholdelse

Felt

		Ja	Nej	
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?	X		
L2	Er der udarbejdet en rapport, der beskriver ejendommens tilstand?		X	
L3	Er der på generalforsamling besluttet større vedligeholdelsesarbejder?	X		
L4	Hvis ja, er der en plan for det, herunder finansieringen?	X		
L5	Er der henlagt midler til vedligeholdelsesarbejder?		X	
		Forrige år	Sidste år	Indeværende år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	66	12	32
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	46	854	1.244
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m²)	112	866	1.277
N	Ejendommens energimærkning	E		

Nøgleoplysninger

4 Finansielle forhold

Felt

P Friværdi (gældsforpligtelse sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) 49%

	Forrige år	Sidste år	Indeværende år
R Årets afdrag pr. andels-m ²	101	84	105

5 Forenings bemærkninger til skemaet

Felt

Andelsboligforeningens bemærkninger til skemaet:

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.”

Brian Skovborg

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Kettebo

Serienummer: PID:9208-2002-2-284523823633

IP: 87.50.xxx.xxx

2019-03-29 20:07:38Z

NEM ID 

Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2019-03-31 08:18:31Z

NEM ID 

Anne Marie Nielsen

Næstformand

På vegne af: A/B Kettebo

Serienummer: PID:9208-2002-2-342493324002

IP: 87.50.xxx.xxx

2019-03-31 09:05:18Z

NEM ID 

Kirsten Schmidt

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Kettebo

Serienummer: PID:9208-2002-2-922261373348

IP: 94.146.xxx.xxx

2019-03-31 13:45:23Z

NEM ID 

Trude Braaten

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Kettebo

Serienummer: PID:9208-2002-2-263628685807

IP: 2.111.xxx.xxx

2019-04-04 14:03:19Z

NEM ID 

Kenn Elmgren

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Revisor

Serienummer: CVR:33241763-RID:1287499626256

IP: 195.41.xxx.xxx

2019-04-08 09:54:12Z

NEM ID 

Carsten Østergaard Volden

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2019-04-08 11:08:17Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: HH70M-YYEW4-OUKX7-B2GL4-IZGU3-EZPXP

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>