

Andelsboligforeningen Kettebo

CVR-nummer 33 90 54 32

Årsrapport 2016

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2016

Dokumentet har esignatur. Aftale-ID: 4dd0f9f1nxkZ4064161

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den / 2017

dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Foreningsoplysninger

Foreningen	Andelsboligforeningen Kettebo Frederiksholms Kanal 18 1220 København K
Bestyrelse	Brian Skovborg, formand Nichals Brylov Anne Marie Nielsen Kirsten Schmidt Daniel Dellgren Winsløw
Administrator	Advokatfirmaet Nicolai Glødesen Frederiksholms Kanal 18 1220 København K
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Boliger	Andelsboliger, 98 stk., i alt 5.094 m ² Beboelseslejemål, 14 stk., i alt 645 m ² Udlejet kld. Rum, 1 stk., i alt 12 m ² Andelsboliger/lejemål i alt 113 stk., i alt 5.751 m ² <i>Ovenfor viste areal er oplyst af foreningen og er ikke i overensstemmelse med BBR-oplysningerne.</i>

Administratorpåtegning

Som administrator for Andelsboligforeningen Kettebo skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af andelsboligforeningen i regnskabsåret 2016.

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 2016 samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016.

København, den 4. marts 2017

Advokatfirmaet Nicolai Giødesen
Advokat Nicolai Giødesen
Administrator

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Kettebo for 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, 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 2016 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 4. marts 2017

Bestyrelsen

Brian Skovborg, formand

Nichals Brylov

Anne Marie Nielsen

Kirsten Schmidt

Daniel Dellgren Winsløw

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Kettebo:

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Kettebo for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 regnskabsbrugere 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 4. marts 2017

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 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, 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 indeksslån 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 nominal 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 20. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven.

Nøgletal

De i note 21 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. 2 af 6. januar 2016 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andele.

Resultatopgørelse 2016

Note	Regnskab 2016	Budget 2016	Regnskab 2015
		(ej revideret)	
	Indtægter		
	Boligaftager	3.661.750	3.448.582
1	Lejeindtægter	309.136	356.789
	Vaskeriindtægter	65.180	57.914
2	Øvrige indtægter	193.292	199.591
	Indtægter i alt	4.229.358	4.062.876
	Omkostninger		
3	Renholdelse	472.269	331.678
4	Forbrugsafgifter	265.126	272.661
5	Driftsudgifter	336.012	362.111
6	Administrationsomkostninger	324.375	345.633
7	Vedligeholdelse, løbende	381.440	560.433
8	Vedligeholdelse, genopretning og renovering, se *	263.522	827.831
11	Afskrivninger	7.226	7.226
	Omkostninger i alt	2.049.970	2.707.573
	Resultat før finansielle poster	2.179.388	1.355.303
9	Finansielle omkostninger	933.582	1.039.112
	Finansielle poster, netto	-933.582	-1.039.112
	Resultat før skat	1.245.806	316.191
	Årets skat	0	0
	Skat tidligere år	0	0
	Årets resultat	1.245.806	316.191

*) Regnskabsåret 2015 og i nogen grad regnskabsåret 2016 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	1.245.806	316.191
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	263.522	827.831
Årets resultat uden genopretning og renovering af ejendommen	1.509.328	1.144.022

Resultatopgørelse 2016

Note	Regnskab 2016	Budget 2016	Regnskab 2015
		(ej revideret)	
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	308.760	0	150.000
Overført til "Reserveret for vaskeriindtægter"	65.180	0	0
Overført til "Reserveret indtægter fællesanlæg"	58.125	0	0
Betalte prioritetsafdrag	511.935	507.180	519.842
Regnskabsmæssige afskrivninger	-7.226	0	-7.226
Amortisering af kurstab på prioritetsgæld	-35.382	0	-51.614
Overført restandel af årets resultat	344.414	602.170	-294.811
Disponeret i alt	1.245.806	1.109.350	316.191

Balance 31. december

Aktiver

Note		2016	2015
10	Ejendommen	85.486.000	83.000.000
11	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	35.527	42.753
	Anlægsaktiver	85.521.527	83.042.753
	Restancer, andelshavere	46.471	11.007
	Mellemregning med administrator	15.206	239.609
	Tilgodehavende selskabsskat	10.000	16.000
	Andre tilgodehavender	1.263	10.100
	Periodeafgrænsningsposter	163.270	143.105
17	Antenneregnskab	883	0
	Tilgodehavender	237.093	419.821
	Likvide beholdninger	1.813.194	0
	Omsætningsaktiver	2.050.287	419.821
	Aktiver i alt	87.571.814	83.462.574

Balance 31. december

Passiver

Note		2016	2015
	Andelsindskud	5.182.000	5.145.000
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	50.744.768	48.660.394
	Overført resultat mv.	-8.776.882	-8.180.649
13	Egenkapital	47.149.886	45.624.745
	Andre reserver		
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	582.065	150.000
14	Andre reserver	582.065	150.000
	Egenkapital	47.731.951	45.774.745
12	Lejernes vedligeholdelseskonto	213.357	210.219
	Hensatte forpligtelser	213.357	210.219
15	Langfristet del af prioritetsgæld	36.190.457	34.956.054
	Langfristet gæld	36.190.457	34.956.054
15	Kortfristet del af prioritetsgæld	512.000	520.000
	Nykredit, kassekredit max. t.kr. 3.300	0	892.822
	Restancer, andelshavere	68.143	0
	Deposita/forudbetalt leje	148.450	145.508
	Skyldig salgsafregning	2.393.730	573.775
16	Varmeregnskab	75.402	107.393
17	Antenneregnskab	0	15.211
18	Anden gæld	238.323	266.848
	Kortfristet gæld	3.436.048	2.521.556
	Gæld i alt	39.626.505	37.477.610
	Passiver i alt	87.571.814	83.462.574
19	Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser		
20	Beregning af andelsværdi		13

Noter til årsregnskabet

	Regnskab 2016	Budget 2016 (ej revideret)	Regnskab 2015
1 Lejeindtægter			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	307.706	309.500	355.359
Lejeindtægter, erhvervslejemål	1.430	1.400	1.430
	309.136	310.900	356.789
2 Øvrige indtægter			
Fremlejeafgift	54.189	69.800	63.676
Fællesanlæg	58.125	57.600	48.276
Diverse indtægter (fortjeneste indvendig vedligeholdelse)	80.978	0	87.639
	193.292	127.400	199.591
3 Renholdelse			
Vicevært og viceværtassistent	42.131	400.000	104.325
Serviceaftale Saniva, vaskeriet	17.434	0	10.000
Rengøringentreprise	225.000	0	0
Sociale udgifter	0	1.000	628
Renovation, container m.v.	175.583	177.000	199.058
Snerydning	12.121	18.000	17.667
	472.269	596.000	331.678
4 Forbrugsafgifter			
Elektricitet	12.717	60.000	51.360
Vandafgift	252.409	225.000	221.301
	265.126	285.000	272.661

Noter til årsregnskabet

	Regnskab 2016	Budget 2016	Regnskab 2015
5 Driftsudgifter		(ej revideret)	
Ejendomsskat	264.972	265.000	270.324
Forsikringer	57.387	55.000	57.211
Tomgang / tab lejere	1.399	0	14.568
Materialer	8.787	20.000	17.633
Skadedyrsbekæmpelse	3.467	7.000	2.375
	336.012	347.000	362.111
6 Administrationsomkostninger			
Kontorhold	7.170	15.000	8.572
Administrationsgodgørelse og telefon vicevært	12.729	14.000	13.093
Foreningsudg., møder, generalforsamling	2.482	15.000	2.921
Administrationshonorar	159.817	160.000	159.333
Advokat	13.019	0	28.516
Revision og regnskabsmæssig assistance	21.700	22.000	21.200
Honorar for nøgleoplysninger	1.250	0	1.250
Skattemæssig bistand	3.125	1.250	1.250
Anden rådgivning og regnskabsassistance	0	0	10.994
Valuarvurdering	9.750	10.000	9.750
Varmeregnskabshonorar	46.255	45.000	44.821
Abonnementer/Serviceaftaler	27.900	40.000	27.520
Porto og gebyrer	4.952	5.000	4.943
Kursusaktiviteter mv.	14.227	20.000	11.470
	324.375	347.250	345.633

Noter til årsregnskabet

	Regnskab 2016	Budget 2016	Regnskab 2015
		(ej revideret)	
7 Vedligeholdelse, løbende			
vedligeholdelse, ufordelt	0	150.000	0
Vaskeri	3.887	0	38.897
Varmeanlæg	10.735	50.000	49.017
Murer	38.425	95.000	91.563
Blikkenslager	5.422	6.000	5.755
Elektriker	-300	110.000	110.069
Maler	0	4.000	3.563
Tømrer/snedker	6.397	0	17.105
Låseservice	500	1.000	763
Glarmester	0	4.000	3.292
Fællesarealer	285.486	50.000	161.961
Kloak	0	40.000	39.375
Diverse	30.888	40.000	39.073
	381.440	550.000	560.433
8 Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Vedligeholdelsesandel af renoveringsprojekt, jf. note 10	263.522	0	827.831
	263.522	0	827.831
9 Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	881.781	888.000	961.909
Renter af bankkonti	16.458	25.400	25.488
Amortisering af kurstab på prioritetsgæld	35.382	0	51.614
Øvrige renter	-39	0	101
	933.582	913.400	1.039.112

Noter til årsregnskabet

	2016	2015
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	3.858.733	2.758.807
Tilgang:		
Blikkenslagerarbejde	0	357.027
Sikkerhedsdøre	20.035	1.418.973
Moms af projektarbejde	0	89.257
Tag- og vinduesprojekt	528.750	0
Renoveringsprojekt påbegyndt i 2015	101.363	62.500
Afgang:		
Vedligeholdelsesandel	-263.522	-827.831
Renoveringsomkostninger 31. december	4.245.359	3.858.733
Transport til næste side	34.556.480	34.169.854

Noter til årsregnskabet

	2016	2015
10 Ejendommen (fortsat)		
Ejendom, kostpris 31. december	30.255.896	30.255.896
Omprioriteringsomkostninger 31. december	55.225	55.225
Renoveringsomkostninger 31. december	4.245.359	3.858.733
Transport fra forrige side	34.556.480	34.169.854
Vaskeri 31. december	184.752	169.752
Op-/nedskrivninger 1. januar	48.660.394	30.760.320
Årets op-/nedskrivning	2.084.374	17.900.074
Tilbageført opskrivning	0	0
Op-/nedskrivninger 31. december	50.744.768	48.660.394
Regnskabsmæssig værdi 31. december	85.486.000	83.000.000

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2015 udgør kr. 47.500.000

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

Anskaffelsessummen inkluderer ikke forbedringsomkostninger.

Ejendomsværdi, kontant handelsværdi vurderet af cand. jur. ejendomsmægler

Asger Nymann den 9. februar 2017, udgør kr. 85.486.000.

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

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 2,10 pct. Afkastprocenten svarer, jf. valuarvurdering, til det forrentningskrav, en 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 afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen fra 2,10 til 2,60 alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 16.500.000.

Noter til årsregnskabet

	2016	2015
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	29.507	22.281
Årets afskrivninger	7.226	7.226
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 31. december	36.733	29.507
Regnskabsmæssig værdi 31. december	35.527	42.753
Forventet levetid, år	10	10
12 Lejernes vedligeholdelseskonti		
Saldo primo	210.219	261.359
Regulering til primo, fejloptrævninger tidligere år	0	-33.441
Hensat	31.444	57.990
Anvendt	16.528	2.191
Reguleret ifm. salg af andele	11.778	73.499
Saldo ultimo	213.357	210.219

Noter til årsregnskabet

13 Egenkapital

	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat mv.	I alt
Saldo 1. januar	5.145.000	48.660.394	-8.180.649	45.624.745
Reg. primo vedrende antenneregnskab tidligere år			8.991	8.991
Tilgang nye andele bolignr. 60	37.000			37.000
Tillægsværdi nye andele			283.991	283.991
Kurstab og -omkostninger forrige lån			0	0
Årets regulering af valuarvurdering		2.084.374		2.084.374
Kursregulering af prioritetsgæld			-1.702.955	-1.702.955
Overført af årets resultat i øvrigt:				
Betalte prioritetsafdrag			511.935	511.935
Regnskabsmæssige afskrivninger			-7.226	-7.226
Amortisering af kurstab på prioritetsgæld			-35.382	-35.382
Rest af årets resultat			344.414	344.414
Saldo 31. december	5.182.000	50.744.768	-8.776.882	47.149.886

14 Andre reserver

	Reserve for indtægter fællesanlæg	Reserve for vaskeri indtægter	Reserveret til vedligeholdelse af foreningens ejendom	I alt
Saldo 1. januar	0	0	150.000	150.000
Overført reserve i året	58.125	65.180	308.760	432.065
Anvendt af reserve	0	0	0	0
Saldo 31. december	58.125	65.180	458.760	582.065

Noter til årsregnskabet

15 Prioritetsgæld

	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Amortiseret kurstab og låne- omkostninger
Nykredit, tilpasningslån hovedstol kr. 2.500.000 rentesats p.a. 0,4586 pct. obligationsrestgæld kr. 2.462.915 restløbetid 27 år 6 mdr. afdragsfrit indtil 2023	24.047	0	24.751
Nykredit, tilpasningslån hovedstol kr. 11.352.000 rentesats p.a. 0,8911 pct. obligationsrestgæld kr. 10.670.426 restløbetid 28 år lånet indfries ved lånets udløb i 2044	157.924	0	1.420.435
Nykredit, kontantlån hovedstol kr. 19.570.000 rentesats p.a. 2,5624 pct. obligationsrestgæld kr. 21.845.173 restløbetid 28 år 9 måneder	590.925	442.411	-450.195
Transport til næste side	772.896	442.411	994.991

Noter til årsregnskabet

15 Prioritetsgæld (fortsat)

	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Amortiseret kurstab og låne- omkostninger
Transport fra forrige side	772.896	442.411	994.991
Nykredit, kontantlån hovedstol kr. 3.247.000 rentesats p.a. 2,8984 pct. obligationsrestgæld kr. 3.534.837 restløbetid 28 år 9 måneder	108.885	69.524	11.948
	881.781	511.935	1.006.939
Amortiseret kurstab og låneomkostninger 1. januar			1.042.321
Reguleret over egenkapital			-35.382
Amortiseret kurstab og låneomkostninger opstået i året			0
Amortiseret kurstab og låneomkostninger 31. december			1.006.939
Omkostningsført i året			0

Noter til årsregnskabet

15 Prioritetsgæld (fortsat)	Kurs	Kursværdi primo	Kursværdi ultimo
Nykredit, tilpasningslån hovedstol kr. 2.500.000 rentesats p.a. 0,4586 pct. obligationsrestgæld kr. 2.462.915 restløbetid 27 år 6 mdr. afdragsfrit indtil 2023	101,2702	2.498.520	2.494.200
Nykredit, tilpasningslån hovedstol kr. 11.352.000 rentesats p.a. 0,8911 pct. obligationsrestgæld kr. 10.670.426 restløbetid 28 år lånet indfries ved lånets udløb i 2044	108,7355	11.198.951	11.602.541
Nykredit, kontantlån hovedstol kr. 19.570.000 rentesats p.a. 2,5624 pct. obligationsrestgæld kr. 21.845.173 restløbetid 28 år 9 måneder	92,7120	19.550.108	20.253.097
Nykredit, kontantlån hovedstol kr. 3.247.000 rentesats p.a. 2,8984 pct. obligationsrestgæld kr. 3.534.837 restløbetid 28 år 9 måneder	94,8000	3.270.795	3.359.558
		36.518.374	37.709.396
Regnskabsmæssig værdi, prioritetsgæld			37.709.396
Amortiseret kurstab			-1.006.939
Regnskabsmæssig værdi, prioritetsgæld inkl. amortiseret kurstab			36.702.457

Noter til årsregnskabet

	2016	2015
16 Varmeregnskab		
Aconto indbetalt	420.343	418.093
Afholdte udgifter	-355.053	-323.778
Afsluttet varmeregskab	10.112	13.078
	75.402	107.393
17 Antenneregnskab		
Saldo 1. januar	15.211	8.991
Aconto indbetalt	193.250	193.536
Afholdte udgifter	-209.344	-187.316
	-883	15.211
18 Anden gæld		
Skyldig revisor	22.950	22.450
A-skat, sociale omkostninger mv.	0	917
Byernes Varme & Sanitet	1.148	4.751
Reci	0	8.140
Saniva Facility	14.204	0
Tryk	55.768	54.782
Havebo Anlægsgartner	3.000	3.000
Dong Energy	153	16.146
Møllerups Tegnestue	75.000	0
Hvidovre A.M.B.A. Fjernvarme	43.600	0
S. Jacobsen A/S	0	156.438
Øvrige kreditorer	22.500	225
	238.323	266.848

Noter til årsregnskabet

19 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for foreningens engagement med Nykredit Bank er indlagt ejerpantebrev på kr. 3.300.000.

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 12 lejligheder til ikke-medlemmer.

Noter til årsregnskabet

20 Beregning af andelsværdi

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

		2016	2015
Foreningens egenkapital		47.149.886	45.624.745
Amortiseret kurstab		-1.006.939	-1.042.321
		46.142.947	44.582.424
Indbetalt andelskapital udgør		5.182.000	5.145.000
Værdi pr. andelskrone	$\frac{46.142.947}{5.182.000} =$	8,90	8,67
Andelsværdi pr. m ²	$\frac{46.142.947}{5.182} =$	8.904,47	8.665,19

Noter til årsregnskabet

21 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	102	5.088
Boliglejemål	12	639
Erhvervslejemål	1	12
	115	5.739

Beregnete nøgletal for foreningen:

	kr. pr. andels-m ²	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	9.336	8.277
Valuarvurdering	16.801	14.896
Anskaffelsessum (kostpris)	5.947	5.272
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	272	241
Foreslået andelsværdi	9.069	8.040
Reserver uden for andelsværdi	114	101
		kr./m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m ²		720
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		482
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²		0
Omkostninger mv. i % af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		i %
Vedligeholdelsesomkostninger		18%
Øvrige omkostninger		40%
Finansielle poster, netto		27%
Afdrag		15%
		100%
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter		87%

Nøgleoplysninger

1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er udfyldt pr. 25. februar 2016.
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) indberettes af realkreditinstitutter.
Seneste regnskabsperiode er 1. januar til 31. december 2016.

Felt

A1	Navn	Andelsboligforeningen Kettebo
A2	Adresse	c/o Advokatfirmaet Nicolai Giødese Frederiksholms Kanal 18 1220 København K
A3	CVR-nr.	33 90 54 32

		Antal	BBR areal m ²
B1	Andelsboliger	102	5.088
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	12	639
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	1	12
B6	I alt	115	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	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	X	
		Kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	85.486.000	14.896
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	582.065	101
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	3.661.750	720
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0
H3	Boliglejeindtægter	307.760	60
		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	-1.974	62
			Indeværende år
K1	Andelsværdi		9.069
K2	Gæld - omsætningsaktiver		7.385
K3	Teknisk andelsværdi		16.454

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)	40	98	66
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	1.866	144	46
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m²)	1.906	242	112

N Ejendommens energimærkning E

Nøgleoplysninger

4 Finansielle forhold

Felt

P Friværdi (gældsforpligtelse sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) 54%

	<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>	<u>Indeværende år</u>
R Årets afdrag pr. andels-m ²	<u>39</u>	<u>102</u>	<u>101</u>

5 Forenings bemærkninger til skemaet

Felt

Andelsboligforeningens bemærkninger til skemaet:

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Svend Asbjørn Sørensen

Som Administrator

Underskrevet med NemID medarbejdersignatur

RID: 62916967

Tidspunkt for underskrift: 10-03-2017 kl.: 13:03:49



Brian Skovborg

Som Bestyrelsesformand

Underskrevet med privat NemID

PID: 9208-2002-2-284523823633

Tidspunkt for underskrift: 12-03-2017 kl.: 10:15:12



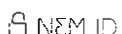
Anne Marie Nielsen

Som Bestyrelsesmedlem

Underskrevet med privat NemID

PID: 9208-2002-2-342493324002

Tidspunkt for underskrift: 11-03-2017 kl.: 10:18:04



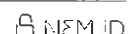
Daniel Dellgren Winsløw

Som Bestyrelsesmedlem

Underskrevet med privat NemID

PID: 9208-2002-2-610988410477

Tidspunkt for underskrift: 12-03-2017 kl.: 17:50:05



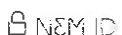
Kenn Elmgren

Som Revisor

Underskrevet med NemID medarbejdersignatur

RID: 1287499626256

Tidspunkt for underskrift: 14-03-2017 kl.: 09:08:32



Dette dokument er underskrevet med esignatur. Dokumentet er forseglet og bdsstempet af Jvildig og betroet tredjepart. Indlejret i dokumentet er det originale aftaledokument og et signeret dataobjekt for hver underskrift. Det signerede dataobjekt indeholder en matematisk hashværdi beregnet på det originale aftaledokument, så det altid kan påvises, at det er lige netop dette dokument der er underskrevet. Der er dermed altid mulighed for at validere originaliteten og gyldigheden af underskrifterne og disse kan altid læses som bevisførelse.

Signaturen er OCES certificeret og overholder derfor alle offentlige anbefalinger og forpligtelser for digitale signaturer. Med esignatures OCES - certificerede løsnings sikres det, at alle danske og europæiske lovgivninger bliver overholdt i forhold til personfølsomme oplysninger og gyldige digitale signaturer.

Ønsker du mere information om digitale dokumenter underskrevet med esignatur, kan du besøge vores videncenter på www.esignatur.dk/videncenter/.

Dokumentet har esignatur. Aftale-ID: 4dd0f9f1mXKZ4064161