

Andelsboligforeningen Kettebo

CVR-nummer 33 90 54 32

Årsrapport 2019

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den / 2020

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 Bo Munthe Anne Marie Nielsen Louise Juel Hey 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 5.304 m ² Beboelseslejemål, 10 stk., i alt 479 m ² Andelsboliger/lejemål i alt 113 stk., i alt 5.783 m ²

Administratorpåtegning

Som administrator for Andelsboligforeningen Kettebo skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af andelsboligforeningen i regnskabsåret 2019.

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 2019 samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019.

København, den 25. juni 2020

SJELDANI Boligadministration
Administrator

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Kettebo for 1. januar - 31. december 2019.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, 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 2019 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 25. juni 2020

Bestyrelsen

Brian Skovborg

Bo Munthe

Anne Marie Nielsen

Louise Juel Hey

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 25. juni 2020

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 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, 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 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 24. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven.

Nøgletal

De i note 25 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. 300 af 26. marts 2019 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andele.

Resultatopgørelse 2019

Note	Regnskab 2019	Budget 2019 (ej revideret)	Regnskab 2018	
Indtægter				
	Boligafgifter	4.034.107	3.977.559	3.966.973
1	Lejeindtægter	345.424	343.815	370.669
2	Øvrige indtægter	179.682	40.000	75.671
	Indtægter i alt	4.559.213	4.361.374	4.413.313
Omkostninger				
3	Renholdelse	524.810	474.400	545.697
4	Forbrugsafgifter	320.590	300.000	343.635
5	Driftsudgifter	324.276	317.400	317.097
6	Administrationsomkostninger	335.470	308.500	295.416
7	Vedligeholdelse, løbende	185.994	421.000	186.334
8	Vedligeholdelse, genopretning og renovering, se *	7.112.884	0	7.140.338
11	Afskrivninger	7.226	7.226	7.226
	Omkostninger i alt	8.811.249	1.828.526	8.835.743
	Resultat før finansielle poster	-4.252.036	2.532.848	-4.422.430
	Finansielle indtægter	89	0	0
9	Finansielle omkostninger, se *	5.183.996	1.264.736	1.462.890
	Finansielle poster, netto	-5.183.907	-1.264.736	-1.462.890
	Resultat før skat	-9.435.943	1.268.112	-5.885.320
	Årets skat	0	0	0
	Skat tidligere år	0	0	0
	Årets resultat	-9.435.943	1.268.112	-5.885.320

Resultatopgørelse 2019

Note	Regnskab 2019	Budget 2019 <small>(ej revideret)</small>	Regnskab 2018
*) Regnskabsåret 2019 og 2018 er påvirket af en stor andel af vedligeholdelsesomkostninger, der er medgået i renoveringsprojektet, samt finansielle omkostninger for finansiering hertil. Årets resultat ekskl. Vedligeholdelse i forbindelse med genopretning og renovering er:			
Årets resultat	-9.435.943		-5.885.320
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7.112.884		7.140.338
Kurstab og låneomkostninger ved omlægning	3.814.083		0
Årets resultat uden genopretning og renovering af ejendommen	1.491.024		1.255.018
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	317.040	0	317.040
Overført til "Reserveret for vaskeriindægter"	45.400	0	0
Overført til "Reserveret indtægter fællesanlæg"	59.450	0	0
Betalte prioritetsafdrag	709.262	516.347	546.594
Regnskabsmæssige afskrivninger	-7.226	-7.226	-7.226
Amortisering af kurstab på prioritetsgæld	-81.122	0	-139.856
Overført restandel af årets resultat	-10.478.747	758.991	-6.601.872
Disponeret i alt	-9.435.943	1.268.112	-5.885.320

Balance 31. december

Aktiver

Note		2019	2018
10	Ejendommen	113.200.000	112.000.000
11	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	13.849	21.075
	Anlægsaktiver	113.213.849	112.021.075
	Restancer, andelshavere	0	116
	Mellemregning med administrator	8.125	0
12	Indestående hos grundejernes investeringsfond	38.789	0
	Andre tilgodehavender	41.925	67.529
	Periodeafgrænsningsposter	42.898	44.486
21	Antenneregnskab	4.031	426
19	Vaskeri	95.910	0
	Tilgodehavender	231.678	112.557
	Likvide beholdninger	2.167.051	922.425
	Omsætningsaktiver	2.398.729	1.034.982
	Aktiver i alt	115.612.578	113.056.057

Balance 31. december

Passiver

Note		2019	2018
	Andelsindskud	5.318.000	5.290.000
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	73.540.253	65.218.143
	Overført resultat mv.	-25.067.734	-16.372.602
14	Egenkapital	53.790.519	54.135.541
	Andre reserver		
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	1.634.842	1.216.145
15	Andre reserver	1.634.842	1.216.145
	Egenkapital inkl. reserver	55.425.361	55.351.686
13	Lejernes vedligeholdelseskonto	217.718	209.597
	Hensatte forpligtelser	217.718	209.597
16	Langfristet del af prioritetsgæld	58.270.538	56.493.998
	Langfristet gæld	58.270.538	56.493.998
16	Kortfristet del af prioritetsgæld	985.000	550.000
	Deposita/forudbetalt leje	107.379	114.308
	Restancer, andelshavere	41.428	0
	Mellemregning med administrator	0	4.657
17	Varmeregnskab	242.296	181.782
18	El regnskab	76.700	0
19	Vaskeri	0	12.771
20	Fællesanlæg	175.144	82.612
22	Anden gæld	71.015	54.646
	Kortfristet gæld	1.698.961	1.000.776
	Gæld i alt	59.969.499	57.494.774
	Passiver i alt	115.612.578	113.056.057
23	Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser		
24	Beregning af andelsværdi		
23	Nøgletal		13

Noter til årsregnskabet

	Regnskab 2019	Budget 2019 (ej revideret)	Regnskab 2018
1 Lejeindtægter			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	249.484	342.385	267.713
Lejeforhøjelser	94.510	0	101.527
Lejeindtægter, erhvervslejemål	0	0	0
Lejeindtægter, kælder	1.430	1.430	1.429
	345.424	343.815	370.669
2 Øvrige indtægter			
Fremlejeafgift	27.672	0	46.882
Diverse indtægter (indtægtsført renovering badeværelser)	139.767	0	0
(fortjeneste indvendig vedligeholdelse m.m.)	12.243	40.000	28.789
	179.682	40.000	75.671
3 Renholdelse			
Vicevært og viceværtassistent	351.374	300.000	131.983
Rengøringentreprise	0	0	258.393
Rengøringsartikler	501	0	0
Sociale udgifter	4.296	0	1.802
Renovation, container m.v.	167.160	171.900	152.040
Snerydning	1.479	2.500	1.479
	524.810	474.400	545.697
4 Forbrugsafgifter			
Elektricitet	67.125	50.000	74.908
Vandafgift	253.465	250.000	268.727
	320.590	300.000	343.635

Noter til årsregnskabet

	Regnskab 2019	Budget 2019 (ej revideret)	Regnskab 2018
5 Driftsudgifter			
Ejendomsskat	258.348	258.400	258.348
Forsikringer	61.225	59.000	53.995
Tomgang / tab lejere	0	0	51
Skadedyrsbekæmpelse	4.703	0	4.703
	324.276	317.400	317.097
6 Administrationsomkostninger			
Kontorhold	16.798	0	11.826
Administrationsgodgørelse og telefon vicevært	21.800	24.000	20.585
Foreningsudg., møder, generalforsamling	5.111	20.000	11.854
Administrationshonorar	101.456	101.500	106.709
Øvrige administrationsomkostninger	68.924	16.000	25.882
Revision og regnskabsmæssig assistance	23.375	26.500	22.813
Regnskabsmæssig assistance, tidligere år	0	0	1.875
Honorar for nøgleoplysninger	1.250	0	1.250
Skattemæssig bistand	3.125	0	3.125
Valuarvurdering	18.750	20.000	9.500
Teknisk bistand	7.750	30.000	17.519
Varmeregnskabshonorar	50.642	50.500	49.167
Porto og gebyrer	16.489	20.000	13.312
	335.470	308.500	295.416

Noter til årsregnskabet

	Regnskab 2019	Budget 2019 (ej revideret)	Regnskab 2018
7 Vedligeholdelse, løbende			
Vedligeholdelse, ufordelt	0	415.000	0
Vaskeri	0	0	62.634
Varmeanlæg	27.271	0	26.252
Blikkenslager	121.380	0	36.601
Elektriker	1.294	0	22.818
Maler	6.250	0	20.345
Murer	16.344	0	0
Låseservice	840	0	179
Fællesarealer	2.732	0	1.572
Kloak	2.850	0	1.994
Teknisk bistand	0	6.000	9.600
Diverse	7.033	0	4.339
	185.994	421.000	186.334
8 Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Vedligeholdelsesandel af renoveringsprojekt, jf. note 10	7.112.884	0	7.140.338
	7.112.884	0	7.140.338
9 Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	1.288.563	1.264.736	1.313.591
Renter af bankkonti	228	0	9.443
Kurstab og -omkostninger forrige lån	3.814.083	0	0
Amortisering af kurstab på prioritetsgæld	81.122	0	139.856
	5.183.996	1.264.736	1.462.890

Noter til årsregnskabet

	2019	2018
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	16.285.984	9.145.646
Tilgang:		
Tag- og vinduesprojekt	-9.227	14.280.676
Afgang:		
Vedligeholdelsesandel	-7.112.884	-7.140.338
Renoveringsomkostninger 31. december	9.163.874	16.285.984
Transport til næste side	39.474.995	46.597.105

Noter til årsregnskabet

	2019	2018
10 Ejendommen (fortsat)		
Ejendom, kostpris 31. december	30.255.896	30.255.896
Omprioriteringsomkostninger 31. december	55.225	55.225
Renoveringsomkostninger 31. december	9.163.874	16.285.984
Transport fra forrige side	39.474.995	46.597.105
Vaskeri 31. december	184.752	184.752
Op-/nedskrivninger 1. januar	65.218.143	58.312.481
Årets op-/nedskrivning	8.322.110	6.905.662
Tilbageført opskrivning	0	0
Op-/nedskrivninger 31. december	73.540.253	65.218.143
Regnskabsmæssig værdi 31. december	113.200.000	112.000.000

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 28. april 2020 af cand. jur. Valuar Michael Transø Scultz. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018 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 4,9 pct., inklusiv 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 4,9 til 5,4 alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 18,7 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

	2019	2018
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	51.185	43.959
Årets afskrivninger	7.226	7.226
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 31. december	58.411	51.185
Regnskabsmæssig værdi 31. december	13.849	21.075
Forventet levetid, år	10	10
12 Bindingspligt Grundejernes Investeringsfond		
<p>Bindingspligten består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets skyldige indbetaling. Foreningen har pligt til at vedligeholde ejendommen for et tilsvarende beløb. Bindingspligten formindskes og indeståendet frigives i det omfang afholdte vedligeholdelsesomkostninger overstiger de hos lejerne opkrævede beløb i henhold til bestemmelserne i boligreguleringsloven. Beløbet nedsættes (frigives) ved et lejemåls overgang til andel.</p>		
13 Lejernes vedligeholdelseskonti		
Saldo primo	209.597	231.776
Hensat	17.062	22.995
Anvendt	0	37.899
Reguleret ifm. salg af andele	8.941	7.275
Saldo ultimo	217.718	209.597

Noter til årsregnskabet

14 Egenkapital

	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat mv.	I alt
Saldo 1. januar	5.290.000	65.218.143	-16.372.602	54.135.541
Tilgang nye andele bolignr. 35	28.000			28.000
Tillægsværdi nye andele			150.540	150.540
Kurstab og -omkostninger forrige lån			0	0
Årets regulering af valuarvurdering		8.322.110		8.322.110
Kursregulering af prioritetsgæld			1.012.161	1.012.161
Overført af årets resultat i øvrigt:				
Betalte prioritetsafdrag			709.262	709.262
Regnskabsmæssige afskrivninger			-7.226	-7.226
Amortisering af kurstab på prioritetsgæld			-81.122	-81.122
Rest af årets resultat			-10.478.747	-10.478.747
Saldo 31. december	5.318.000	73.540.253	-25.067.734	53.790.519

15 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	1.092.840	1.216.145
Overført reserve i året	59.450	45.400	317.040	421.890
Anvendt af reserve	0	0	-3.193	-3.193
Saldo 31. december	117.575	110.580	1.406.687	1.634.842

Noter til årsregnskabet

16 Prioritetsgæld

	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Amortiseret kursstab og låne- omkostninger
Nykredit, tilpasningslån hovedstol kr. 2.500.000 Indfriet i 2019	45.197	0	0
Nykredit, tilpasningslån hovedstol kr. 11.352.000 Indfriet i 2019	112.256	0	0
Nykredit, kontantlån hovedstol kr. 3.247.000 Indfriet i 2019	75.242	56.656	0
Nykredit, obligationslån hovedstol kr. 21.363.000 Indfriet i 2019	392.499	0	0
Nykredit, kontantlån hovedstol kr. 9.388.000 Indfriet i 2019	174.026	174.330	0
Nykredit, kontantlån hovedstol kr. 8.527.000 Indfriet i 2019	166.639	155.165	0
Nykredit, kontantlån hovedstol kr. 4.300.000 Indfriet i 2019	84.708	77.066	0
Transport til næste side	1.050.567	463.217	0

Noter til årsregnskabet

16 Prioritetsgæld (fortsat)

	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Amortiseret kurstab og låne- omkostninger
Transport fra forrige side	1.050.567	463.217	0
Nykredit, obligationslån hovedstol kr. 26.027.000 rentesats p.a. 1,0000 pct. obligationsrestgæld kr. 26.027.000 restløbetid 29 år 9 måneder afdragsfrit indtil 2029	90.540	0	1.202.497
Nykredit, kontantlån hovedstol kr. 21.840.000 rentesats p.a. 1,2104 pct. obligationsrestgæld kr. 22.342.816 restløbetid 29 år 9 måneder	87.462	151.220	572.585
Nykredit, kontantlån hovedstol kr. 13.953.000 rentesats p.a. 1,3284 pct. obligationsrestgæld kr. 14.513.507 restløbetid 29 år 9 måneder	59.993	94.825	577.447
	1.288.563	709.262	2.352.529
Amortiseret kurstab og låneomkostninger 1. januar			3.814.083
Reguleret over egenkapital			0
Amortiseret kurstab og låneomkostninger opstået i året			2.433.651
Amortiseret kurstab og låneomkostninger 31. december			2.352.529
Omkostningsført i året			3.895.205

Noter til årsregnskabet

16 Prioritetsgæld (fortsat)

	Kurs	Kursværdi primo	Kursværdi ultimo
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Nykredit, tilpasningslån hovedstol kr. 2.500.000 Indfriet i 2019	0,0000	2.501.467	0
Nykredit, tilpasningslån hovedstol kr. 11.352.000 Indfriet i 2019	0,0000	11.626.560	0
Nykredit, kontantlån hovedstol kr. 3.247.000 Indfriet i 2019	0,0000	3.340.790	0
Nykredit, obligationslån hovedstol kr. 21.363.000 Indfriet i 2019	0,0000	21.363.000	0
Nykredit, kontantlån hovedstol kr. 9.388.000 Indfriet i 2019	0,0000	9.220.794	0
Nykredit, kontantlån hovedstol kr. 8.527.000 Indfriet i 2019	0,0000	8.488.633	0
Nykredit, kontantlån hovedstol kr. 4.300.000 Indfriet i 2019	0,0000	4.316.837	0
Transport til næste side		<u>60.858.081</u>	<u>0</u>

Noter til årsregnskabet

16 Prioritetsgæld (fortsat)

	Kurs	Kursværdi primo	Kursværdi ultimo
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Transport fra forrige side		60.858.081	0
Nykredit, obligationslån hovedstol kr. 26.027.000 rentesats p.a. 1,0000 pct. obligationsrestgæld kr. 26.027.000 restløbetid 29 år 9 måneder afdragsfrit indtil 2029	97,6450	0	25.414.064
Nykredit, kontantlån hovedstol kr. 21.840.000 rentesats p.a. 1,2104 pct. obligationsrestgæld kr. 22.342.816 restløbetid 29 år 9 måneder	98,5050	0	22.008.791
Nykredit, kontantlån hovedstol kr. 13.953.000 rentesats p.a. 1,3284 pct. obligationsrestgæld kr. 14.513.507 restløbetid 29 år 9 måneder	97,7380	0	14.185.212
		<u>60.858.081</u>	<u>61.608.067</u>
Regnskabsmæssig værdi, prioritetsgæld			61.608.067
Amortiseret kurstab			-2.352.529
Regnskabsmæssig værdi, prioritetsgæld inkl. amortiseret kurstab			<u>59.255.538</u>

Noter til årsregnskabet

	2019	2018
17 Varmeregnskab		
Aconto indbetalt	705.010	700.514
Afholdte udgifter	-401.416	-524.207
Afsluttet varmeregskab	-61.298	5.475
	242.296	181.782
18 EI regnskab		
Aconto indbetalt	76.700	0
Afholdte udgifter	0	0
	76.700	0
19 Vaskeri		
Vaskeri indtægter	45.405	109.696
Vaskeri udgifter	-154.086	-96.925
Vaskeri, saldo	12.771	0
	-95.910	12.771
20 Fællesanlæg		
Fællesanlæg indtægter	145.800	86.325
Fællesanlæg udgifter	29.344	-3.713
Fællesanlæg, saldo	0	0
	175.144	82.612

Noter til årsregnskabet

	2019	2018
21 Antenneregnskab		
Saldo 1. januar	-426	-3.200
Aconto indbetalt	0	451.284
Afholdte udgifter	0	-448.510
Saldo 31. decemeber	-3.605	0
	-4.031	-426
22 Anden gæld		
Skyldig revisor	24.625	24.062
A-skat, sociale omkostninger mv.	46.390	7.672
Øvrige kreditorer	0	22.912
	71.015	54.646

23 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

24 Beregning af andelsværdi

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

	2019	2018
Foreningens egenkapital	53.790.519	54.135.541
Amortiseret kurstab	-2.352.529	-3.814.083
Indestående G.I.	-38.789	0
Hensat til andelsreservefond	-2.273.904	-2.273.904
	49.125.297	48.047.554
Indbetalt andelskapital udgør	5.318.000	5.290.000
Værdi pr. andelskrone	$\frac{49.125.297}{5.318.000} = 9,24$	9,08
Andelsværdi pr. m ²	$\frac{49.125.297}{5.318} = 9.237,55$	9.082,71

Der gøres opmærksom på, at der jf. BBR-registret er i alt 5.304 m² mens der historisk er anvendt 5.318 m² i andelskroneberegningen.

Noter til årsregnskabet

25 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	5.304
Boliglejemål	10	479
Erhvervslejemål	0	0
	113	5.783

Beregnete nøgletal for foreningen:

	kr. pr. andels-m ²	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	8.956	8.214
Valuarvurdering	21.342	19.575
Anskaffelsessum (kostpris)	5.704	5.232
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	10.854	10.645
Foreslået andelsværdi	9.262	8.495
Reserver uden for andelsværdi	308	283

	kr./m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m ²	761
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²	521
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²	0

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

	i %
Vedligeholdelsesomkostninger	50%
Øvrige omkostninger	10%
Finansielle poster, netto	35%
Afdrag	5%
	100%

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter

88%

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 2019.

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	5.304
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	10	479
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0
B6	I alt	113	5.783

		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	113.200.000	19.575
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.634.842	283
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	4.058.460	765
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0
H3	Boliglejeindtægter	248.292	47
		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	-620	-1.110
			Indeværende år
			-1.779
			Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi		9.262
K2	Gæld - omsætningsaktiver		10.854
K3	Teknisk andelsværdi		20.116

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)	12	32	32
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	854	1.235	1.230
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m²)	866	1.267	1.262

N	Ejendommens energimærkning	E
---	----------------------------	---

Nøgleoplysninger

4 Finansielle forhold

Felt

P Friværdi (gældsforpligtelse sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) 47%

	<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>	<u>Indeværende år</u>
R Årets afdrag pr. andels-m ²	<u>84</u>	<u>103</u>	<u>134</u>

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.”

Anne Marie Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Kettebo

Serienummer: PID:9208-2002-2-342493324002

IP: 83.137.xxx.xxx

2020-08-30 09:59:14Z

NEM ID 

Bo Torben Munthe

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Kettebo

Serienummer: PID:9208-2002-2-993784728869

IP: 87.50.xxx.xxx

2020-08-30 11:47:23Z

NEM ID 

Trude Braaten

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Kettebo

Serienummer: PID:9208-2002-2-263628685807

IP: 87.50.xxx.xxx

2020-08-30 14:24:33Z

NEM ID 

Brian Skovborg

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Kettebo

Serienummer: PID:9208-2002-2-284523823633

IP: 2.131.xxx.xxx

2020-08-31 08:07:02Z

NEM ID 

Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2020-09-04 04:44:03Z

NEM ID 

Louise Juel Hey

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Kettebo

Serienummer: PID:9208-2002-2-297900439835

IP: 87.50.xxx.xxx

2020-09-16 10:20:01Z

NEM ID 

Kenn Elmgren

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Aaen og Co

Serienummer: CVR:33241763-RID:1287499626256

IP: 80.162.xxx.xxx

2020-09-25 07:20:23Z

NEM ID 

Carsten Østergaard Volden

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2020-09-28 04:41:39Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: GUJTF-3LDX8-EGMCC-KPXYE-ZO6M5-ZKCQ2

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>