

# Andelsboligforeningen Kettebo

**CVR-nummer 33 90 54 32**

## **Årsrapport 2020**

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020

**Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 22. juni 2021**

---

dirigent

## Indholdsfortegnelse

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

## Foreningsoplysninger

<b>Foreningen</b>	Andelsboligforeningen Kettebo P. Knudsens Gade 1 2450 København SV
<b>Bestyrelse</b>	Brian Skovborg, formand Steen Paustian Anne Marie Nielsen Jørgen Pyrmer Trude Braaten
<b>Administrator</b>	SJELDANI Boligadministration P. Knudsens Gade 1 2450 København SV
<b>Revision</b>	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
<b>Boliger</b>	Andelsboliger, 102 stk., i alt 5.388 m <sup>2</sup> Beboelseslejemål, 9 stk., i alt 448 m <sup>2</sup> Andelsboliger/lejemål i alt 111 stk., i alt 5.836 m <sup>2</sup>

## Administratorpåtegning

Som administrator for Andelsboligforeningen Kettebo skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af andelsboligforeningen i regnskabsåret 2020.

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 2020 samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020.

København, den 7. april 2021

SJELDANI Boligadministration  
Administrator

## Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Kettebo for 1. januar - 31. december 2020.

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 2020 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 7. april 2021

### Bestyrelsen

Brian Skovborg

Steen Paustian

Anne Marie Nielsen

Jørgen Pyrmer

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 2020, 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 2020 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 7. april 2021

**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 2020 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 2020

Note	Regnskab 2020	Budget 2020 (ej revideret)	Regnskab 2019	
<b>Indtægter</b>				
	Boligafgifter	4.077.167	4.077.167	4.034.107
1	Lejeindtægter	576.776	323.832	345.424
2	Øvrige indtægter	50.356	40.000	179.682
	<b>Indtægter i alt</b>	<b>4.704.299</b>	<b>4.440.999</b>	<b>4.559.213</b>
<b>Omkostninger</b>				
3	Renholdelse	589.022	570.748	524.810
4	Forbrugsafgifter	356.221	322.000	320.590
5	Driftsudgifter	328.401	329.340	324.276
6	Administrationsomkostninger	261.151	320.000	335.470
7	Vedligeholdelse, løbende	142.223	400.000	185.994
8	Vedligeholdelse, genopretning og renovering, se *	55.785	0	7.112.884
11	Afskrivninger	7.226	7.226	7.226
	<b>Omkostninger i alt</b>	<b>1.740.029</b>	<b>1.949.314</b>	<b>8.811.250</b>
	Resultat før finansielle poster	2.964.270	2.491.685	-4.252.037
	Finansielle indtægter	0	0	89
9	Finansielle omkostninger, se *	1.031.441	971.517	5.183.996
	<b>Finansielle poster, netto</b>	<b>-1.031.441</b>	<b>-971.517</b>	<b>-5.183.907</b>
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.932.829</b>	<b>1.520.168</b>	<b>-9.435.944</b>
	Årets skat	0	0	0
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.932.829</b>	<b>1.520.168</b>	<b>-9.435.944</b>

## Resultatopgørelse 2020

Note	Regnskab 2020	Budget 2020 <small>(ej revideret)</small>	Regnskab 2019
*) 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	1.932.829		-9.435.944
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	55.785		7.112.884
Kurstab og låneomkostninger ved omlægning	0		3.814.083
<b>Årets resultat uden genopretning og renovering af ejendommen</b>	<b>1.988.614</b>		<b>1.491.023</b>
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	317.040	0	317.040
Overført til "Reserveret for vaskeriindtægter"	45.400	0	45.400
Overført til "Reserveret indtægter fællesanlæg"	59.450	0	59.450
Betalte prioritetsafdrag	991.928	991.928	709.262
Regnskabsmæssige afskrivninger	-7.226	-7.226	-7.226
Amortisering af kurstab på prioritetsgæld	-81.122	-81.122	-81.122
Overført restandel af årets resultat	607.359	616.588	-10.478.748
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.932.829</b>	<b>1.520.168</b>	<b>-9.435.944</b>

## Balance 31. december

## Aktiver

Note		2020	2019
10	Ejendommen	114.000.000	113.200.000
11	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6.623	13.849
	<b>Anlægsaktiver</b>	<b>114.006.623</b>	<b>113.213.849</b>
	Restancer, andelshavere	0	0
	Mellemregning med administrator	60.813	8.125
12	Indestående hos grundejernes investeringsfond	93.614	38.789
	Andre tilgodehavender	92.125	41.925
	Periodeafgrænsningsposter	92.067	42.898
21	Antenneregnskab	0	4.031
19	Vaskeri	199.199	95.910
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>537.818</b>	<b>231.678</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>3.473.059</b>	<b>2.167.051</b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>4.010.877</b>	<b>2.398.729</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>118.017.500</b>	<b>115.612.578</b>

## Balance 31. december

## Passiver

Note	2020	2019
Andelsindskud	5.385.000	5.318.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	74.300.917	73.540.253
Overført resultat mv.	-25.365.494	-25.067.734
<b>13 Egenkapital</b>	<b>54.320.423</b>	<b>53.790.519</b>
<b>Andre reserver</b>		
14 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	2.056.734	1.634.844
<b>Andre reserver</b>	<b>2.056.734</b>	<b>1.634.844</b>
<b>Egenkapital inkl. reserver</b>	<b>56.377.157</b>	<b>55.425.363</b>
15 Lejernes vedligeholdelseskonto	242.112	217.718
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>242.112</b>	<b>217.718</b>
16 Prioritetsgæld	60.153.428	59.255.538
Kortfristet del af prioritetsgæld	-1.004.762	-991.928
<b>Langfristet gæld</b>	<b>59.148.666</b>	<b>58.263.610</b>
16 Kortfristet del af prioritetsgæld	1.004.762	991.928
Deposita/forudbetalt leje	97.407	107.379
Restancer, andelshavere	387.568	41.425
17 Varmeregnskab	267.866	242.296
18 El regnskab	76.700	76.700
20 Fællesanlæg	212.144	175.144
21 Antenneregnskab	16.135	0
22 Anden gæld	186.983	71.015
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>2.249.565</b>	<b>1.705.887</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>61.398.231</b>	<b>59.969.497</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>118.017.500</b>	<b>115.612.578</b>
23 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser		
24 Beregning af andelsværdi		
25 Nøgletal		
26 Nøgleoplysninger		

## Noter til årsregnskabet

	Regnskab 2020	Budget 2020 (ej revideret)	Regnskab 2019
<b>1 Lejeindtægter</b>			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	234.959	322.402	249.484
Lejeforhøjelser	340.387	0	94.510
Lejeindtægter, kælder	1.430	1.430	1.430
	<b>576.776</b>	<b>323.832</b>	<b>345.424</b>
<b>2 Øvrige indtægter</b>			
Fremlejeafgift	47.100	0	27.672
Diverse indtægter (indtægtsført renovering badeværelser)	27.650	0	139.767
(fortjeneste indvendig vedligeholdelse m.m.)	0	40.000	12.243
Hensat indvendig vedligeholdelse	-24.394	0	0
	<b>50.356</b>	<b>40.000</b>	<b>179.682</b>
<b>3 Renholdelse</b>			
Vicevært og viceværtassistent	374.505	355.000	351.374
Rengøringentreprise	1.094	0	0
Rengøringsartikler	0	0	501
Sociale udgifter	4.878	0	4.296
Renovation, container m.v.	208.545	213.248	167.160
Snerydning	0	2.500	1.479
	<b>589.022</b>	<b>570.748</b>	<b>524.810</b>
<b>4 Forbrugsafgifter</b>			
Elektricitet	71.073	67.000	67.125
Vandafgift	285.148	255.000	253.465
	<b>356.221</b>	<b>322.000</b>	<b>320.590</b>

## Noter til årsregnskabet

	Regnskab 2020	Budget 2020 (ej revideret)	Regnskab 2019
<b>5 Driftsudgifter</b>			
Ejendomsskat	258.348	258.348	258.348
Forsikringer	65.350	63.992	61.225
Tomgang / tab lejere	0	1.000	0
Skadedyrsbekæmpelse	4.703	6.000	4.703
	<b>328.401</b>	<b>329.340</b>	<b>324.276</b>
<b>6 Administrationsomkostninger</b>			
Kontorhold	5.070	0	16.798
Administrationsgodgørelse og telefon vicevært	21.899	23.000	21.800
Foreningsudg., møder, generalforsamling	0	20.000	5.111
Administrationshonorar	104.500	104.500	101.456
Øvrige administrationsomkostninger	2.050	15.000	68.924
Revision og regnskabsmæssig assistance	24.063	26.500	23.375
Regnskabsmæssig assistance, tidligere år	3.125	0	0
Honorar for nøgleoplysninger	1.250	0	1.250
Skattemæssig bistand	3.125	0	3.125
Valuarvurdering	15.000	20.000	18.750
Teknisk bistand	13.625	30.000	7.750
Varmeregnskabshonorar	53.015	51.000	50.642
Porto og gebyrer	14.429	30.000	16.489
	<b>261.151</b>	<b>320.000</b>	<b>335.470</b>

## Noter til årsregnskabet

	Regnskab 2020	Budget 2020 (ej revideret)	Regnskab 2019
<b>7 Vedligeholdelse, løbende</b>			
Vedligeholdelse, ufordelt	0	400.000	0
Varmeanlæg	50.291	0	27.271
Blikkenslager	31.091	0	121.380
Elektriker	51.496	0	1.294
Maler	0	0	6.250
Murer	0	0	16.344
Låseservice	0	0	840
Fællesarealer	3.134	0	2.732
Postkasser	528	0	0
Kloak	0	0	2.850
Diverse	5.683	0	7.033
	<b>142.223</b>	<b>400.000</b>	<b>185.994</b>
<b>8 Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>			
Vedligeholdelsesandel af renoveringsprojekt, jf. note 10	55.785	0	7.112.884
	<b>55.785</b>	<b>0</b>	<b>7.112.884</b>
<b>9 Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	941.517	971.517	1.288.563
Renter af bankkonti	8.802	0	228
Kurstab og -omkostninger forrige lån	0	0	3.814.083
Amortisering af kurstab på prioritetsgæld	81.122	0	81.122
	<b>1.031.441</b>	<b>971.517</b>	<b>5.183.996</b>

## Noter til årsregnskabet

	2020	2019
<b>10 Ejendommen</b>		
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	9.163.873	16.285.984
Tilgang:		
Tag- og vinduesprojekt	111.570	-9.227
Afgang:		
Vedligeholdelsesandel 50%	-55.785	-7.112.884
Renoveringsomkostninger 31. december	9.219.658	9.163.873
Transport til næste side	39.530.779	39.474.994

## Noter til årsregnskabet

	2020	2019
<b>10 Ejendommen (fortsat)</b>		
Ejendom, kostpris 31. december	30.255.896	30.255.896
Omprioriteringsomkostninger 31. december	55.225	55.225
Renoveringsomkostninger 31. december	9.219.658	9.163.873
Transport fra forrige side	39.530.779	39.474.994
Vaskeri 31. december	168.302	184.752
Op-/nedskrivninger 1. januar	73.540.255	65.218.144
Årets op-/nedskrivning	760.664	8.322.110
Tilbageført opskrivning	0	0
Op-/nedskrivninger 31. december	74.300.919	73.540.254
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>114.000.000</b>	<b>113.200.000</b>

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 11. februar 2021 af Furesøgruppen  
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 4,4 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 4,4 til 4,9 alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 11,6 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

	2020	2019
<b>11 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar	72.260	72.260
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Kostpris 31. december	<b>72.260</b>	<b>72.260</b>
Afskrivninger 1. januar	58.411	51.185
Årets afskrivninger	7.226	7.226
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 31. december	<b>65.637</b>	<b>58.411</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>6.623</b>	<b>13.849</b>
Forventet levetid, år	10	10

### 12 Bindingspligt Grundejernes Investeringsfond

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 indestændet frigives i det omfang afholdte vedligeholdelsesomkostninger overstiger de hos lejerne opkrævede beløb i henhold til bestemmelserne i boligreguleringsloven. Beløbet nedsættes (frigives) ved et lejermåls overgang til andel.

## Noter til årsregnskabet

### 13 Egenkapital

	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat mv.	I alt
Saldo 1. januar	5.318.000	73.540.253	-25.067.734	<b>53.790.519</b>
Tilgang nye andele	67.000			<b>67.000</b>
Tillægsværdi nye andele			34.111	<b>34.111</b>
Årets regulering af valuarvurdering		760.664		<b>760.664</b>
Kursregulering af prioritetsgæld			-1.842.810	<b>-1.842.810</b>
Overført af årets resultat i øvrigt:				
Betalte prioritetsafdrag			991.928	<b>991.928</b>
Regnskabsmæssige afskrivninger			-7.226	<b>-7.226</b>
Amortisering af kurstab på prioritetsgæld			-81.122	<b>-81.122</b>
Rest af årets resultat			607.359	<b>607.359</b>
<b>Saldo 31. december</b>	<b>5.385.000</b>	<b>74.300.917</b>	<b>-25.365.494</b>	<b>54.320.423</b>

### 14 Andre reserver

	Reserve for indtægter fællesanlæg	Reserve for vaskeri indtægter	Reserveret til vedligeholdelse af foreningens ejendom	I alt
Saldo 1. januar	117.575	110.582	1.406.687	<b>1.634.844</b>
Overført reserve i året	59.450	45.400	317.040	<b>421.890</b>
Anvendt af reserve	0	0	0	<b>0</b>
<b>Saldo 31. december</b>	<b>177.025</b>	<b>155.982</b>	<b>1.723.727</b>	<b>2.056.734</b>

## Noter til årsregnskabet

### 15 Lejernes vedligeholdelseskonti

Saldo primo	217.718	209.597
Hensat	24.394	17.062
Anvendt	0	0
Reguleret ifm. salg af andele	0	-8.941
<b>Saldo ultimo</b>	<b>242.112</b>	<b>217.718</b>

### 16 Prioritetsgæld

	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Amortiseret kurstab og låne- omkostninger
Nykredit, obligationslån hovedstol kr. 26.027.000 rentesats p.a. 1,0000 pct. obligationsrestgæld kr. 26.027.000 restløbetid 28 år 9 måneder afdragsfrit indtil 2029	362.031	0	1.161.033
Nykredit, kontantlån hovedstol kr. 21.840.000 rentesats p.a. 1,2104 pct. obligationsrestgæld kr. 21.694.586 restløbetid 28 år 9 måneder	343.670	609.470	552.840
Nykredit, kontantlån hovedstol kr. 13.953.000 rentesats p.a. 1,3284 pct. obligationsrestgæld kr. 14.092.417 restløbetid 28 år 9 måneder	235.816	382.458	557.535
	<b>941.517</b>	<b>991.928</b>	<b>2.271.407</b>
Amortiseret kurstab og låneomkostninger 1. januar			2.352.529
Reguleret over egenkapital			0
Amortiseret kurstab og låneomkostninger opstået i året			0
Amortiseret kurstab og låneomkostninger 31. december			2.271.407
Omkostningsført i året			<b>81.122</b>



## Noter til årsregnskabet

	2020	2019
<b>17 Varmeregnskab</b>		
Aconto indbetalt	698.660	705.010
Afholdte udgifter	-435.840	-401.416
Afsluttet varmeregskab	5.046	-61.298
	<b>267.866</b>	<b>242.296</b>
<b>18 EI regnskab</b>		
Aconto indbetalt	76.700	76.700
	<b>76.700</b>	<b>76.700</b>
<b>19 Vaskeri</b>		
Vaskeri indtægter	26.650	45.405
Vaskeri udgifter	-129.938	-154.086
Vaskeri, saldo	-95.911	12.771
	<b>-199.199</b>	<b>-95.910</b>
<b>20 Fællesanlæg</b>		
Fællesanlæg, primosaldo	175.144	0
Fællesanlæg indtægter	61.800	145.800
Fællesanlæg udgifter	-24.800	29.344
	<b>212.144</b>	<b>175.144</b>

## Noter til årsregnskabet

	2020	2019
<b>21 Antenneregnskab</b>		
Aconto indbetalt	298.276	0
Afholdte udgifter	-274.479	0
Saldo 31. decemeber	-7.662	-4.031
	<b>16.135</b>	<b>-4.031</b>
<b>22 Anden gæld</b>		
Skyldig revisor	28.437	24.625
A-skat, sociale omkostninger mv.	90.707	46.390
Forsikringskader	0	0
Returneret udbetaling	30.000	0
Tilbageholdt i forbindelse med flytning	22.000	0
Øvrige kreditorer	15.839	0
	<b>186.983</b>	<b>71.015</b>

### 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 9 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":

	2020	2019
Foreningens egenkapital	54.320.423	53.790.519
Amortiseret kurstab	-2.271.407	-2.352.529
Indestående G.I.	-93.614	-38.789
Hensat til andelsreservefond	0	-2.273.904
	<b>51.955.402</b>	<b>49.125.297</b>
Indbetalt andelskapital udgør	5.385.000	5.318.000
Værdi pr. andelskrone	$\frac{51.955.402}{5.385.000} = 9,65$	$\frac{49.125.297}{5.318.000} = 9,24$
Andelsværdi pr. m <sup>2</sup>	$\frac{51.955.402}{5.385} = 9.648,17$	$\frac{49.125.297}{5.318} = 9.237,55$

Der gøres opmærksom på, at der jf. det i 2021 opdaterede BBR-registret er i alt 5.836 m<sup>2</sup> på 111 boliger, hvilket er 93 m<sup>2</sup> mere end den tidligere registrering.

Valuarvurderingen anvender 5.739 m<sup>2</sup> på 112 boliger.

## 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 <sup>2</sup> )
Andelsboliger	102	5.388
Boliglejemål	9	448
Erhvervslejemål	0	0
	111	5.836

Beregne nøgletal for foreningen:

	kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup> total
Offentlig ejendomsvurdering	8.816	8.139
Valuarvurdering	21.158	19.534
Anskaffelsessum (kostpris)	5.615	5.184
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	10.651	9.833
Foreslået andelsværdi	9.643	8.903
Reserver uden for andelsværdi	382	352

kr./m<sup>2</sup>

Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m <sup>2</sup>	757
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m <sup>2</sup>	1.284

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

i %

Vedligeholdelsesomkostninger	5%
Øvrige omkostninger	41%
Finansielle poster, netto	27%
Afdrag	27%
	<b>100%</b>

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter	87%
--	-----

## Nøgleoplysninger

### 26 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er udfyldt pr. 31. december 2020.  
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) indberettes af realkreditinstitutter.  
Seneste regnskabsperiode er 1. januar til 31. december 2020.

#### 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 <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	102	5.388
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	9	448
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0
B6	<b>I alt</b>	<b>111</b>	<b>5.836</b>

		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
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	X	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>
		Kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	114.000.000	19.534
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.056.734	352
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	2%	
		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 <sup>2</sup> pr. år
H1	Boligafgift	4.086.516	758
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0
H3	Boliglejeindtægter	229.932	43
		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 <sup>2</sup>	-1.110	-1.751
			Indeværende år
K1	Andelsværdi		9.643
K2	Gæld - omsætningsaktiver		10.651
K3	<b>Teknisk andelsværdi</b>		<b>20.294</b>

## 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
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	32	32
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	1.235	1.219
M3	<b>Vedligehold, i alt (kr. pr. m<sup>2</sup>)</b>	<b>1.267</b>	<b>1.251</b>
N	Ejendommens energimærkning	E	

## Nøgleoplysninger

### 4 Finansielle forhold

Felt

P Friværdi (gældsforpligtelse sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) 46%

	<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>	<u>Indeværende år</u>
R Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup>	<u>103</u>	<u>132</u>	<u>184</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 registreret, 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: 87.50.xxx.xxx

2021-06-01 15:13:08Z

NEM ID 

## Steen Paustian

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Kettebo

Serienummer: PID:9208-2002-2-619020572380

IP: 87.50.xxx.xxx

2021-06-01 16:28:27Z

NEM ID 

## Trude Braaten

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Kettebo

Serienummer: PID:9208-2002-2-263628685807

IP: 87.50.xxx.xxx

2021-06-01 17:19:50Z

NEM ID 

## Jørgen Pyrmer

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Kettebo

Serienummer: PID:9208-2002-2-736090796170

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-06-02 04:25:44Z

NEM ID 

## Carsten Østergaard Volden

### Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-06-02 04:45:02Z

NEM ID 

## Brian Skovborg

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Kettebo

Serienummer: PID:9208-2002-2-284523823633

IP: 37.96.xxx.xxx

2021-06-03 18:47:16Z

NEM ID 

## Kenn Elmgren

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Aaen og Co

Serienummer: CVR:33241763-RID:1287499626256

IP: 195.41.xxx.xxx

2021-06-04 06:31:58Z

NEM ID 

## Carsten Østergaard Volden

### Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-06-23 13:25:01Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: DILGS-KH41W-HLET6-570VI-FK147-WOKWY

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](mailto: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>