

Andelsboligforeningen Kettebo

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

CVR-nummer 33 90 54 32

Årsrapporten 2023

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 18. april 2024

dirigent

Indholdsfortegnelse

Oplysninger og påtegninger

Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Administratørerklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Årsregnskab

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

Foreningsoplysninger

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

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Andelsboligforeningen Kettebo.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København SV, den 16. april 2024

Bestyrelsen

Oliver Marc Noppenaug
formand

Jørgen Pyrmer

Mathias Pilborg Hansen

Rasmus Cecil Nielsen

Gert Bo Jensen

Administratørerklæring

Som administrator for Andelsboligforeningen Kettebo har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2023. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

København SV, den 16. april 2024

SJELDANI Boligadministration A/S

administrator

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Kettebo:

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Kettebo for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet, fortsat

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Helsingør, den 16, april 2024

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

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

Kenn Elmgren
statsautoriseret revisor
mne26676

Regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Kettebo for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

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

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

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

Omkostninger

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

Finansielle poster

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

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

Skat af årets resultat

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

Forslag til resultatdisponering

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

Regnskabspraksis

Likviditetsresultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

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

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

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

Egenkapital

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

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

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

Regnskabspraksis

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

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

Hensatte forpligtelser

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

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

Prioritetsgæld

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

Banklån

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

Øvrige gældsforpligtelser

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

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 20, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 21. Vedtægterne bestemmer i § 6, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

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

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

Resultatopgørelse 2023

Note	Realiseret 2023	Budget 2023	Realiseret 2022
		(ej revideret)	
1 Indtægter, andelshavere	4.172.372	4.170.491	4.174.691
2 Indtægter, andre	289.718	219.463	303.455
Indtægter i alt	4.462.090	4.389.954	4.478.146
3 Ejendoms- og forbrugsudgifter	901.437	1.180.536	1.056.191
4 Renholdelse og udenomsarealer	737.173	387.707	353.940
5 Vedligeholdelse, løbende	290.415	250.000	127.537
6 Administrations- og foreningsomkostninger	327.444	361.950	278.976
Omkostninger i alt	2.256.469	2.180.193	1.816.644
Resultat før finansielle poster	2.205.621	2.209.761	2.661.502
7 Finansielle omkostninger	971.290	937.320	1.022.854
Finansielle poster, netto	-947.871	-937.320	-1.022.855
Resultat før skat	1.257.750	1.272.441	1.638.647
Skat af årets resultat	0	0	0
Årets resultat	1.257.750	1.272.441	1.638.647
Forslag til resultatdisponering:			
Henlæggelse til udvendig vedligeholdelse	76.832	0	2.547.372
Overført til reserve, Grundejernes Investeringsfond	34.392	0	-163
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	1.146.526	1.272.441	-908.562
Disponeret i alt	1.257.750	1.272.441	1.638.647

Resultatopgørelse 2023

	Realiseret 2023	Budget 2023	Realiseret 2022
		(ej revideret)	
Likviditetsresultat:			
Årets resultat	1.257.750	1.272.441	1.638.647
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	81.122	0	81.122
Betalte prioritetsafdrag	-1.029.955	25.509	-1.017.120
Likviditetsresultat i alt	308.917	1.297.950	702.649

Balance 31. december

Aktiver

Note	2023	2022
8	118.100.000	118.300.000
9	0	0
Anlægsaktiver	118.100.000	118.300.000
	34.229	-163
10	8.406	76.444
11	139.967	185.477
13	39.946	69.970
	157.187	0
Tilgodehavender	379.735	331.728
14	6.405.054	5.588.486
Omsætningsaktiver	6.784.789	5.920.214
Aktiver i alt	124.884.789	124.220.214

Balance 31. december

Passiver

Note	2023	2022
Andelsindskud	5.441.000	5.441.000
Reserve for opskrivning af ejendommen	78.170.588	78.370.588
Overført resultat m.v.	-8.395.476	-6.839.139
Egenkapital før andre reserver	75.216.112	76.972.449
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	4.680.938	4.604.106
Reserve for Grundejernes Investeringsfond (bunden)	34.229	-163
Andre reserver	4.715.167	4.603.943
Egenkapital	79.931.279	81.576.392
15 Indvendig vedligeholdelse for lejere	226.311	217.676
Hensatte forpligtelser	226.311	217.676
16 Prioritetsgæld	41.699.767	39.958.735
Langfristede gældsforpligtelser	41.699.767	39.958.735
16 Prioritetsgæld	1.042.951	1.029.954
Deposita og fast forudbetalt leje	82.176	82.176
17 Varmeregnskab	220.990	257.610
12 Fællesanlæg	392.369	332.644
Elregnskab	72.400	97.863
Mellemregning administrator	1.618	13.473
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	1.104.804	482.810
18 Øvrig gæld	110.124	170.881
Kortfristede gældsforpligtelser	3.027.432	2.467.411
Gældsforpligtelser i alt	44.727.199	42.426.146
Passiver i alt	124.884.789	124.220.214
19 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
20 Nøgleoplysninger		
21 Beregning af andelsværdi (handelsværdi)		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2023

	2023	2022
Andelsindskud primo	5.441.000	5.441.000
Andelsindskud	5.441.000	5.441.000
Reserve for opskrivning af ejendom primo	78.370.588	77.070.588
Årets regulering	-200.000	1.300.000
Reserve for opskrivning af ejendommen	78.170.588	78.370.588
Overført resultat m.v. primo	-6.839.139	-19.568.965
Akkumuleret forskel til kursværdi, prioritetsgæld	-2.702.863	13.638.388
Rest af årets resultat	1.146.526	-908.562
Overført resultat m.v.	-8.395.476	-6.839.139
Egenkapital før andre reserver i alt	75.216.112	76.972.449
Reserve vedligeholdelse af ejendommen	1.723.727	1.723.727
Overført fra "overført resultat"	2.624.204	2.547.372
Reserve vaskeriindtægter	177.025	177.025
Reserve fællesanlæg indtægter	155.982	155.982
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	4.680.938	4.604.106
Andre reserver (ikke bunden) i alt	4.680.938	4.604.106
Reserve primo	-163	0
Reserveret i året (indbetaling+ renter)	34.392	-163
Anvendt i året (udbetaling+ renter)	0	0
Reserve for Grundejernes Investeringsfond (bunden)	34.229	-163
Andre reserver (bunden) i alt	34.229	-163
Andre reserver i alt	4.715.167	4.603.943
Egenkapital i alt	79.931.279	81.576.392

Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2023	Budget 2023 (ej revideret)	Realiseret 2022
1 Indtægter, andelshavere			
Boligafgift	4.127.892	4.129.061	4.129.061
Garage-, P-plads-, kælder-, loftsleje (andelshavere)	1.430	1.430	1.430
Øvrige indtægter, andelshavere	43.050	40.000	44.200
	4.172.372	4.170.491	4.174.691
2 Indtægter, andre			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	289.718	219.463	288.455
Erhvervskroner	0	0	15.000
	289.718	219.463	303.455
3 Ejendoms- og forbrugsudgifter			
Ejendomsskatter	283.046	258.348	258.348
Renovation	265.991	283.188	270.909
Forsikringer	104.338	104.500	95.056
Bredbånd / Internet	0	4.500	653
Lejetab	-1.632	0	0
Vandforbrug (fællesarealer)	269.130	375.000	277.643
Elforbrug (fællesarealer)	-19.436	155.000	153.582
	901.437	1.180.536	1.056.191
4 Renholdelse og udenomsarealer			
Viceværtsservice	651.564	345.000	214.393
Tilbageført feriepengehensættelse	-60.666	0	0
Rengøring, trappevask m.v.	0	0	700
Snerydning	48.290	36.707	32.670
Pasning af fællesarealer	92.321	0	100.513
Skadedyrsbekæmpelse	5.664	6.000	5.664
	737.173	387.707	353.940

Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2023	Budget 2023 (ej revideret)	Realiseret 2022
5 Vedligeholdelse, løbende			
Låseservice	208	0	5.749
Elektriker	31.671	0	21.979
Småanskaffelser	94.245	0	31.760
VVS	12.204	0	5.794
Faldstammer / kloak	0	0	1.888
Varmeanlæg	128.858	0	42.335
Graffiti	3.629	0	0
Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse	19.600	0	18.032
Budgetteret løbende vedligeholdelse, ej fordelt		250.000	
	290.415	250.000	127.537
6 Administrations- og foreningsomkostninger			
Administrationshonorar	121.950	121.950	110.864
Anden administration	16.147	20.000	19.819
Revision og regnskabsmæssig assistance	35.000	35.000	31.625
Varmeregnskabshonorar	53.313	63.000	57.150
Gebyrer m.v.	13.163	30.000	13.140
Kontorartikler	4.261	0	5.401
Administrationsomkostninger	243.834	269.950	237.999

Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2023	Budget 2023 (ej revideret)	Realiseret 2022
Bestyrelsehonorerar	17.966	20.000	14.760
Valuarvurdering	39.375	20.000	0
Rådgiverhonorerar	0	15.000	1.271
Generalforsamling, møder	25.980	27.000	24.946
Arrangementer og fællesarbejdsdag	289	10.000	0
Foreningsomkostninger	83.610	92.000	40.977
Administrations- og foreningsomkostninger i alt	327.444	361.950	278.976
7 Finansielle omkostninger			
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	81.122	0	81.122
Renteudgifter bank	0	0	19.232
Prioritetsrenter og bidrag	890.168	937.320	922.500
	971.290	937.320	1.022.854
		2023	2022
8 Ejendommens værdi			
Kostpris pr. 1. januar		30.255.896	30.255.896
Omprioriteringsomkostninger		55.225	55.225
Renoveringsomkostninger		9.449.989	9.449.989
Vaskeri		168.302	168.302
Kostpris pr. 31. december		39.929.412	39.929.412
Opskrivninger pr. 1. januar		78.370.588	77.070.588
Årets regulering		-200.000	1.300.000
Opskrivninger pr. 31. december		78.170.588	78.370.588
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december		118.100.000	118.300.000
Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2018		47.500.000	47.500.000

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2023 i henhold til vurderings-rapport foretaget af valuar Kristian Ørtoft Geisler, valuarfirmaet Furesøgruppen, den 20. december 2023. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 118,1 mio. kr. baseret på DCF model med en diskonteringsfaktor på 4,44% inkl. inflation på 2%.

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
9 Inventar, driftsmateriel m.v.		
Kostpris pr. 1. januar	72.260	72.260
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Kostpris pr. 31. december	72.260	72.260
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. januar	72.260	72.260
Årets afskrivninger	0	0
Afgang af afskrivninger	0	0
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december	72.260	72.260
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	0	0
10 Internetregnskab		
Indbetalt internet conto (ny periode)	0	-466.915
Internetomkostninger	0	421.178
Internet afregning	8.406	122.181
	8.406	76.444
11 Vaskeri		
Vaskeri, indtægter	-147.839	-74.320
Vaskeri, udgifter	51.984	23.975
Vaskeri, primo saldo	235.822	235.822
	139.967	185.477

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
12 Fællesanlæg		
Fællesanlæg, indtægter	-119.775	-60.050
Fællesanlæg, udgifter	0	0
Fællesanlæg, primo saldo	-272.594	-272.594
	-392.369	-332.644
13 Andre tilgodehavender		
Øvrige tilgodehavender	39.946	69.970
	39.946	69.970
14 Likvide beholdninger		
Bankkonto	6.400.173	5.583.623
Bestyrelseskonto	4.881	4.863
	6.405.054	5.588.486
15 Indvendig vedligeholdelse for lejere		
Saldo pr. 1. januar	217.676	199.645
Indbetalt i året	19.601	19.534
	237.277	219.179
Anvendt	10.966	1.503
Saldo pr. 31. december	226.311	217.676

Noter til årsregnskabet

16 Prioritetsgæld

	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi	2023	2022
NK 18, 26.027.000	361.367	0	19.391.677	26.027.000	26.027.000
NK 19, 21.840.000	313.397	631.974	15.427.089	19.206.073	19.838.047
NK 20, 13.953.000	215.404	397.981	9.951.993	12.297.434	12.695.416
Prioritetsgæld i alt	890.168	1.029.955	44.770.759	57.530.507	58.560.463
Amortisering kurstab primo			-2.109.163	-2.109.163	-2.190.285
Tilgang			0	0	
Omkostningsført i året			81.122	81.122	81.122
Reguleret ultimo restgæld			42.742.718	55.502.466	56.451.300
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:					
Kort del af gæld (under 1 år)			1.042.951	1.042.951	1.029.954
Lang del af gæld (mere end 1 år)			41.699.767	54.459.515	55.421.346
			42.742.718	55.502.466	56.451.300
Restgæld efter 5 år				52.182.454	53.279.059

Informationer om indregnede lån:

Nykredit 18, Obligationslån. Hovedstol kr.26.027.000.

Lånerente 1%. Restløbetid 25 år 9 md. Næste års afdrag udgør kr. 0.

Nykredit 19, Kontantlån. Hovedstol kr. 21.840.000.

Lånerente 1,2104%. Restløbetid 25 år 9 md. Næste års afdag udgår kr. 639.657.

Nykredit 20, Kontantlån. Hovedstol 13.953.000.

Lånerente 1,3284. Restløbetid 25 år 9 md. Næste års afdrag udgør kr. 403.294.

17 Varmeregnskab

	2023	2022
Indbetalt varme a conto (ny periode)	684.060	687.960
Fjernvarmeomkostning (ny periode)	-453.178	-428.680
Varmeregnskabsår (afsluttet)	-9.892	-1.670
	220.990	257.610

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
18 Øvrig gæld		
Afsat til revision og regnskabsmæssig assistance	35.000	31.625
Skyldig A-skat m.v.	15.518	65.139
Øvrige gældsposter	59.606	74.117
	110.124	170.881

19 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser:

Ejendommen er stillet til sikkerhed for foreningens prioritetsgæld

Hæftelsesforhold:

Hæftelsesforholdene er oplyst i note 21 Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Afgivne garantier:

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer, medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen ikke agter af afhænde den sidste lejelejlighed eller opsige det sidste lejemål til ikke-medlemmer. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Foreningen udlejer fortsat lejemål til ikke-medlemmer.

Noter til årsregnskabet

20 Nøgleoplysninger

		31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2023
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	5.388	5.444	103	5.444,0
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0,0
B3	Boliglejemål	448	392	8	392,0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0,0
B5	Øvrige lejemål (Kældre, garager m.v.)	0	0	0	0,0
B6	I alt	5.836	5.836	111	5.836,0

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

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2011
D2	Ejendommens opførelsesår	1957

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

Sæt kryds		Anskaf.pris	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		x	

Sæt kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020		x
Forklaring på udregning Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6)		Anvendt værdi pr. 31.12.2023 kr.	kr. pr.- m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte regnskabsprincip	118.100.000	20.236

Noter til årsregnskabet

20 Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning <i>Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6)</i>		Anvendt værdi pr. 31.12.2023 kr.	kr. pr.- m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	4.680.938	802
Forklaring på udregning <i>Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100</i>			%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		4,0

Sæt kryds		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?		x
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr.978 af 19. oktober 2009)?		x
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		x

Forklaring på udregning <i>Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balance dagen (B1 + B2)</i>				kr. pr.- m ²	
H1	Boligafgift	340.543	x 12	/ 5.444	751
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 5.444	0
H3	Boliglejeindtægter	19.161	x 12	/ 5.444	42

Forklaring på udregning <i>Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)</i>		2021 kr. pr.- m ²	2022 kr. pr.- m ²	2023 kr. pr.- m ²
J	Årets resultat pr. andels-m2 de sidste tre år	308	301	231

Forklaring på udregning			Kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	Andelsværdi på balancedagen (note 21) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)	13.444
K2	Andelsværdi	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)	6.970
K3	Teknisk andelsværdi	<i>K1 plus K2</i>	20.413

Noter til årsregnskabet

20 Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning <i>Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)</i>		2021 kr. pr.- m ²	2022 kr. pr.- m ²	2023 kr. pr.- m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	7	22	50
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	7	22	50

Forklaring på udregning <i>(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) minus gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100</i>		
		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	62,1

Forklaring på udregning <i>Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)</i>		2021 kr. pr.- m ²	2022 kr. pr.- m ²	2023 kr. pr.- m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste 3 år	185	187	189

Noter til årsregnskabet

21 Beregning af andelsværdi (handelsværdi)

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

	2023	2022
Foreningens egenkapital før andre reserver	75.216.112	76.972.449
<i>Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:</i>		
Ejendom, regnskabsmæssig dagsværdi	-118.100.000	-118.300.000
Ejendom, valuarvurdering af 31. december 2023	118.100.000	118.300.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	42.742.718	40.988.689
Prioritetsgæld, kursværdi	-42.742.718	-40.988.689
Amortiseret kurstab	-2.028.041	-2.109.163
Reguleret egenkapital	73.188.071	74.863.286
Samlet m ² andelsboliger	5.444	5.444
Indbetalt andelskrone	5.441.000	5.441.000
Andelskrone pr. m ² beboelse	73.188.071 : 5.444 = 13.443,80	13.751,52
Værdi pr. indskudt andelskrone	73.188.071 : 5.441.000 = 13,45	13,76
Seneste andelsværdi vedtaget på generalforsamlingen den 18. april 2023		13,76

Der gøres opmærksom på, at der jf. det i 2021 opdaterede BBR-register er i alt 5.836 m² på 111 boliger.

Valuarvurderingen anvender 5.739 m² på 112 boliger.

PENNEO

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

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

Oliver Marc Noppenaug

Bestyrelsesformand

På vegne af: 129 - Kettebo

Serienummer: 1df96dbb-f268-4b14-b586-4aee630bbb8e

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-04-16 10:13:43 UTC



Jørgen Pyrmer

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 129 - Kettebo

Serienummer: 44848f06-ce66-4d74-a97a-d11cbc98f177

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-04-16 12:31:11 UTC



Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-04-16 12:38:47 UTC



Gert Bo Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 129 - AB Kettebo

Serienummer: 2d7e256e-93bb-4a2d-be16-564f9e93c701

IP: 213.237.xxx.xxx

2024-04-17 05:32:12 UTC



Mathias Pilborg Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 129 - Kettebo

Serienummer: b244aae1-781a-439c-8f2b-5fa48b0994ef

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-04-17 07:51:14 UTC



Rasmus Cecil Rosenkilde

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 129 - Kettebo

Serienummer: 39eac9c2-956e-426f-891d-4ce14bbe8aa4

IP: 62.198.xxx.xxx

2024-04-25 15:01:12 UTC



Penneo dokumentnøgle: PY457-W2V11-TJ1UM-8DOT5-NH2E-WXVLI

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/validator**

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.”

Kenn Erik Elmgren

AAEN & CO. STATS-AUTORISERED E REVISORER P/S CVR: 33241763

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Aaen & Co

Serienummer: b36c00e6-db47-42fb-9f50-3c12e11a6d68

IP: 195.41.xxx.xxx

2024-04-26 08:40:00 UTC



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/validator**