

# Andelsboligforeningen Kettebo

**CVR-nummer 33 90 54 32**

## **Årsrapport 2017**

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

**Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den / 2018**

---

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<br>P. Knudsens Gade 1<br>2450 København SV  |
| <b>Bestyrelse</b>    | Brian Skovborg, formand<br>Nichlas Brylov<br>Anne Marie Nielsen<br>Kathrine Oldenborg<br>Bo Munthe  |
| <b>Administrator</b> | SJELDANI Boligadministration<br>P. Knudsens Gade 1<br>2450 København SV   |
| <b>Revision</b>      | Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s<br>Kongevejen 3<br>3000 Helsingør  |
| <b>Boliger</b>       | Andelsboliger, 99 stk., i alt 5.158 m <sup>2</sup><br>Beboelseslejemål, 13 stk., i alt 581 m <sup>2</sup><br>Udlejet kld. Rum, 1 stk., i alt 12 m <sup>2</sup><br>Andelsboliger/lejemål i alt 113 stk., i alt 5.751 m <sup>2</sup><br><br><i>Ovenfor viste areal er oplyst af foreningen og er ikke<br/>i overensstemmelse med BBR-oplysningerne.</i> |

## Administratorpåtegning

Som administrator for Andelsboligforeningen Kettebo skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af andelsboligforeningen i regnskabsåret 2017.

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 2017 samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017.

København, den 2. maj 2018

SJELDANI Boligadministration  
Administrator

## Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Kettebo for 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 2. maj 2018

### Bestyrelsen

Brian Skovborg, formand

Nichlas Brylov

Anne Marie Nielsen

Kathrine Oldenbrog

Bo Munthe

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Kettebo:

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Kettebo for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2. maj 2018

**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 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

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

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Resultatopgørelsen

#### Opstillingsform

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

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

#### Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

#### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

#### Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

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

## Regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

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

### Forslag til resultatdisponering

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

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

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

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

Der afskrives ikke på grunde og bygninger.

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

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

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

### Tilgodehavender

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

## Regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

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

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

### Prioritetsgæld

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

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

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

### Hensættelse til udskudt skat

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

## Regnskabspraksis

### Øvrige noter

#### Andelsværdi

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

#### Nøgletal

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

#### Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andele.

## Resultatopgørelse 2017

| Note   | Regnskab<br>2017  | Budget<br>2017<br>(ej revideret) | Regnskab<br>2016 |
|--|---|----------------------------------|------------------|
| <b>Indtægter</b>   |   |                                  |                  |
|  | Boligafgifter   | 3.807.903                        | 3.661.750        |
| 1  | Lejeindtægter   | 279.675                          | 309.136          |
|  | Vaskeriindtægter  | 0                                | 65.180           |
| 2  | Øvrige indtægter  | 161.684                          | 193.292          |
|  | <b>Indtægter i alt</b>  | <b>4.249.262</b>                 | <b>4.229.358</b> |
| <b>Omkostninger</b>  |   |                                  |                  |
| 3  | Renholdelse   | 416.012                          | 472.269          |
| 4  | Forbrugsafgifter  | 245.629                          | 265.126          |
| 5  | Driftsudgifter  | 328.336                          | 336.012          |
| 6  | Administrationsomkostninger   | 307.939                          | 324.375          |
| 7  | Vedligeholdelse, løbende  | 67.909                           | 381.440          |
| 8  | Vedligeholdelse, genopretning og renovering, se *                   | 4.900.287                        | 263.522          |
| 11   | Afskrivninger   | 7.226                            | 7.226            |
|  | <b>Omkostninger i alt</b>   | <b>6.273.338</b>                 | <b>2.049.970</b> |
|  | Resultat før finansielle poster                                     | -2.024.075                       | 2.179.388        |
| 9  | Finansielle omkostninger  | 1.200.528                        | 933.582          |
|  | <b>Finansielle poster, netto</b>                                    | <b>-1.200.528</b>                | <b>-933.582</b>  |
|  | <b>Resultat før skat</b>  | <b>-3.224.603</b>                | <b>1.245.806</b> |
|  | Årets skat  | 0                                | 0                |
|  | Skat tidligere år   | 0                                | 0                |
|  | <b>Årets resultat</b>   | <b>-3.224.603</b>                | <b>1.245.806</b> |
| *) Regnskabsåret 2017 og i nogen grad regnskabsåret 2016 er påvirket af en stor andel af vedligeholdelsesomkostninger, der er medgået i renoveringsprojektet. Årets resultat ekskl. Vedligeholdelse i forbindelse med genopretning og renovering er: |   |                                  |                  |
|  | Årets resultat  | -3.224.603                       | 1.245.806        |
|  | Vedligeholdelse, genopretning og renovering                         | 4.900.287                        | 263.522          |
|  | <b>Årets resultat uden genopretning og renovering af ejendommen</b> | <b>1.675.684</b>                 | <b>1.509.328</b> |

## Resultatopgørelse 2017

| Note   | Regnskab<br>2017  | Budget<br>2017<br>(ej revideret) | Regnskab<br>2016 |
|--|-------------------|----------------------------------|------------------|
| Forslag til resultatdisponering:                               |                   |                                  |                  |
| Overført til "Reserveret<br>til vedligeholdelse af ejendommen" | 317.040           | 308.760                          | 308.760          |
| Overført til "Reserveret<br>for vaskeriindtægter"              | 0                 | 65.180                           | 65.180           |
| Overført til "Reserveret<br>indtægter fællesanlæg"             | 0                 | 58.125                           | 58.125           |
| Betalte prioritetsafdrag                                       | 435.113           | 517.000                          | 519.842          |
| Regnskabsmæssige afskrivninger                                 | -7.226            | 0                                | -7.226           |
| Amortisering af kurstab på<br>prioritetsgæld                   | -137.173          | -35.000                          | -35.382          |
| Overført restandel af årets resultat                           | -3.832.358        | 292.139                          | 336.507          |
| <b>Disponeret i alt</b>  | <b>-3.224.603</b> | <b>1.206.204</b>                 | <b>1.245.806</b> |

## Balance 31. december

## Aktiver

| Note |   | 2017               | 2016              |
|------|---|--------------------|-------------------|
| 10   | Ejendommen                              | 97.954.000         | 85.486.000        |
| 11   | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 28.301             | 35.527            |
|      | <b>Anlægsaktiver</b>                    | <b>97.982.301</b>  | <b>85.521.527</b> |
|      | Restancer, andelshavere                 | 2.424              | 46.471            |
|      | Mellemregning med administrator         | 45.439             | 15.206            |
|      | Tilgodehavende selskabsskat             | 0                  | 10.000            |
|      | Andre tilgodehavender                   | 0                  | 1.263             |
|      | Periodeafgrænsningsposter               | 62.475             | 163.270           |
| 19   | Antenneregnskab                         | 3.200              | 883               |
|      | <b>Tilgodehavender</b>                  | <b>113.538</b>     | <b>237.093</b>    |
|      | <b>Likvide beholdninger</b>             | <b>15.450.309</b>  | <b>1.813.194</b>  |
|      | <b>Omsætningsaktiver</b>                | <b>15.563.847</b>  | <b>2.050.287</b>  |
|      | <b>Aktiver i alt</b>                    | <b>113.546.148</b> | <b>87.571.814</b> |

## Balance 31. december

## Passiver

| Note |  | 2017               | 2016              |
|------|--|--------------------|-------------------|
|      | Andelsindskud                                  | 5.246.000          | 5.182.000         |
|      | Reserve for opskrivning af foreningens ejendom | 58.312.481         | 50.744.768        |
|      | Overført resultat mv.                          | -10.698.344        | -8.776.882        |
| 13   | <b>Egenkapital</b>                             | <b>52.860.137</b>  | <b>47.149.886</b> |
|      | <b>Andre reserver</b>                          |                    |                   |
|      | Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen   | 899.105            | 582.065           |
| 14   | <b>Andre reserver</b>                          | <b>899.105</b>     | <b>582.065</b>    |
|      | <b>Egenkapital inkl. reserver</b>              | <b>53.759.242</b>  | <b>47.731.951</b> |
| 12   | Lejernes vedligeholdelseskonto                 | 231.776            | 213.357           |
|      | <b>Hensatte forpligtelser</b>                  | <b>231.776</b>     | <b>213.357</b>    |
| 15   | Langfristet del af prioritetsgæld              | 52.731.058         | 36.190.457        |
|      | <b>Langfristet gæld</b>                        | <b>52.731.058</b>  | <b>36.190.457</b> |
| 15   | Kortfristet del af prioritetsgæld              | 501.000            | 512.000           |
|      | Gæld til pengeinstitut                         | 3.141.888          | 0                 |
|      | Restancer, andelshavere                        | 0                  | 68.143            |
|      | Deposita/forudbetalt leje                      | 124.334            | 148.450           |
|      | Skyldig salgsafregning                         | 329.592            | 2.393.731         |
| 16   | Varmeregnskab                                  | 147.227            | 75.402            |
| 17   | Vaskeri  | 35.349             | 0                 |
| 18   | Fællesanlæg                                    | 22.812             | 0                 |
| 20   | Anden gæld                                     | 2.521.871          | 238.323           |
|      | <b>Kortfristet gæld</b>                        | <b>6.824.073</b>   | <b>3.436.049</b>  |
|      | <b>Gæld i alt</b>                              | <b>59.555.130</b>  | <b>39.626.506</b> |
|      | <b>Passiver i alt</b>                          | <b>113.546.148</b> | <b>87.571.814</b> |
| 21   | Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser  |                    |                   |
| 22   | Beregning af andelsværdi                       |                    |                   |

## Noter til årsregnskabet

|   | Regnskab<br>2017 | Budget<br>2017<br>(ej revideret) | Regnskab<br>2016 |
|---|------------------|----------------------------------|------------------|
| <b>1 Lejeindtægter</b>                                      |                  |                                  |                  |
| Lejeindtægter, beboelseslejemål                             | 278.245          | 328.599                          | 307.706          |
| Lejeindtægter, erhvervslejemål                              | 1.430            | 1.430                            | 1.430            |
|   | <b>279.675</b>   | <b>330.029</b>                   | <b>309.136</b>   |
| <b>2 Øvrige indtægter</b>                                   |                  |                                  |                  |
| Fremlejeafgift  | 45.196           | 51.000                           | 54.189           |
| Fællesanlæg   | 0                | 58.800                           | 58.125           |
| Diverse indtægter<br>(indtægtsført renovering badeværelser) | 93.917           | 0                                | 0                |
| (fortjeneste indvendig vedligeholdelse m.m.)                | 22.571           | 0                                | 80.978           |
|   | <b>161.684</b>   | <b>109.800</b>                   | <b>193.292</b>   |
| <b>3 Renholdelse</b>  |                  |                                  |                  |
| Vicevært og viceværtassistent                               | 97.078           | 0                                | 42.131           |
| Serviceaftale Saniva, vaskeriet                             | 0                | 0                                | 17.434           |
| Rengøringentreprise   | 153.563          | 300.000                          | 225.000          |
| Sociale udgifter  | 442              | 0                                | 0                |
| Renovation, container m.v.                                  | 154.560          | 200.000                          | 175.583          |
| Snerydning  | 10.369           | 18.000                           | 12.121           |
|   | <b>416.012</b>   | <b>518.000</b>                   | <b>472.269</b>   |
| <b>4 Forbrugsafgifter</b>                                   |                  |                                  |                  |
| Elektricitet  | 33.348           | 25.000                           | 12.717           |
| Vandafgift  | 212.281          | 270.000                          | 252.409          |
|   | <b>245.629</b>   | <b>295.000</b>                   | <b>265.126</b>   |

## Noter til årsregnskabet

|  | Regnskab<br>2017 | Budget<br>2017<br>(ej revideret) | Regnskab<br>2016 |
|--|------------------|----------------------------------|------------------|
| <b>5 Driftsudgifter</b>                        |                  |                                  |                  |
| Ejendomsskat                                   | 258.348          | 265.000                          | 264.972          |
| Forsikringer                                   | 58.483           | 60.000                           | 57.387           |
| Tomgang / tab lejere                           | 779              | 0                                | 1.399            |
| Materialer                                     | 6.024            | 26.000                           | 8.787            |
| Skadedyrsbekæmpelse                            | 4.702            | 2.375                            | 3.467            |
|  | <b>328.336</b>   | <b>353.375</b>                   | <b>336.012</b>   |
| <b>6 Administrationsomkostninger</b>           |                  |                                  |                  |
| Kontorhold                                     | 10.876           | 10.000                           | 7.170            |
| Administrationsgodtgørelse og telefon vicevært | 12.938           | 13.000                           | 12.729           |
| Foreningsudg., møder, generalforsamling        | 2.150            | 15.000                           | 2.482            |
| Administrationshonorar                         | 161.510          | 160.000                          | 159.817          |
| Advokat  | 0                | 10.000                           | 13.019           |
| Revision og regnskabsmæssig assistance         | 22.250           | 22.000                           | 21.700           |
| Honorar for nøgleoplysninger                   | 1.250            | 0                                | 1.250            |
| Skattemæssig bistand                           | 3.125            | 1.250                            | 3.125            |
| Valuarvurdering                                | 13.000           | 10.000                           | 9.750            |
| Varmeregnskabshonorar                          | 48.865           | 46.000                           | 46.255           |
| Abonnementer/Serviceaftaler                    | 23.204           | 40.000                           | 27.900           |
| Porto og gebyrer                               | 6.447            | 0                                | 4.952            |
| Kursusaktiviteter mv.                          | 2.324            | 0                                | 14.227           |
|  | <b>307.939</b>   | <b>327.250</b>                   | <b>324.375</b>   |

## Noter til årsregnskabet

|   | Regnskab<br>2017 | Budget<br>2017<br>(ej revideret) | Regnskab<br>2016 |
|---|------------------|----------------------------------|------------------|
| <b>7 Vedligeholdelse, løbende</b>                           |                  |                                  |                  |
| Vedligeholdelse, ufordelt                                   | 0                | 150.000                          | 0                |
| Vaskeri   | 0                | 0                                | 3.887            |
| Varmeanlæg  | 36.862           | 50.000                           | 10.735           |
| Murer   | 0                | 95.000                           | 38.425           |
| Blikkenslager   | 11.216           | 6.000                            | 5.422            |
| Elektriker  | 5.853            | 110.000                          | -300             |
| Maler   | 1.336            | 4.000                            | 0                |
| Tømrer/snedker  | 0                | 0                                | 6.397            |
| Låseservice   | 210              | 1.000                            | 500              |
| Glarmester  | 0                | 4.000                            | 0                |
| Fællesarealer   | 0                | 50.000                           | 285.486          |
| Kloak   | 0                | 40.000                           | 0                |
| Diverse   | 12.432           | 40.000                           | 30.888           |
|   | <b>67.909</b>    | <b>550.000</b>                   | <b>381.440</b>   |
| <b>8 Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>        |                  |                                  |                  |
| Vedligeholdelsesandel af renoveringsprojekt,<br>jf. note 10 | 4.900.287        | 0                                | 263.522          |
|   | <b>4.900.287</b> | <b>0</b>                         | <b>263.522</b>   |
| <b>9 Finansielle omkostninger</b>                           |                  |                                  |                  |
| Prioritetsrenter og bidrag                                  | 1.018.945        | 876.000                          | 881.781          |
| Renter af bankkonti   | 23.086           | 15.000                           | 16.458           |
| Amortisering af kurstab på<br>prioritetsgæld                | 137.173          | 35.000                           | 35.382           |
| Låneomkostninger ved indfrielse                             | 21.334           | 0                                | 0                |
| Øvrige renter   | -10              | 0                                | -39              |
|   | <b>1.200.528</b> | <b>926.000</b>                   | <b>933.582</b>   |

## Noter til årsregnskabet

|  | 2017       | 2016       |
|--|------------|------------|
| <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 |
| <br>                                     |            |            |
| Omprioriteringsomkostninger 1. januar    | 55.225     | 55.225     |
| Tilgang                                  | 0          | 0          |
| Afgang                                   | 0          | 0          |
| Omprioriteringsomkostninger 31. december | 55.225     | 55.225     |
| <br>                                     |            |            |
| Renoveringsomkostninger 1. januar        | 4.245.359  | 3.858.733  |
| Tilgang:                                 |            |            |
| Sikkerhedsdøre                           | 0          | 20.035     |
| Tag- og vinduesprojekt                   | 9.800.574  | 528.750    |
| <br>                                     |            |            |
| Renoveringsprojekt påbegyndt i 2015      | 0          | 101.363    |
| <br>                                     |            |            |
| Afgang:                                  |            |            |
| Vedligeholdelsesandel                    | -4.900.287 | -263.522   |
| Renoveringsomkostninger 31. december     | 9.145.646  | 4.245.359  |
| <br>                                     |            |            |
| Transport til næste side                 | 39.456.767 | 34.556.480 |

## Noter til årsregnskabet

|   | 2017              | 2016              |
|---|-------------------|-------------------|
| <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      | 9.145.646         | 4.245.359         |
| Transport fra forrige side                | 39.456.767        | 34.556.480        |
| Vaskeri 31. december                      | 184.752           | 184.752           |
| Op-/nedskrivninger 1. januar              | 50.744.768        | 48.660.394        |
| Årets op-/nedskrivning                    | 7.567.713         | 2.084.374         |
| Tilbageført opskrivning                   | 0                 | 0                 |
| Op-/nedskrivninger 31. december           | 58.312.481        | 50.744.768        |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> | <b>97.954.000</b> | <b>85.486.000</b> |

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016 udgør kr. 47.500.000

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

Anskaffelsessummen inkluderer ikke forbedringsomkostninger.

Ejendomsværdi, kontant handelsværdi vurderet af cand. jur. ejendomsmægler

Asger Nymann den 28. februar 2018, udgør kr. 97.954.000.

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

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 2,10 pct. Afkastprocenten svarer, jf. valuarvurdering, til det forrentningskrav, en køber vil stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen fra 2,10 til 2,60 alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 18.800.000.

## Noter til årsregnskabet

|   | 2017           | 2016           |
|---|----------------|----------------|
| <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                           | 36.733         | 29.507         |
| Årets afskrivninger                               | 7.226          | 7.226          |
| Tilbageførte afskrivninger på årets afgang        | 0              | 0              |
| Afskrivninger 31. december                        | <b>43.959</b>  | <b>36.733</b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>         | <b>28.301</b>  | <b>35.527</b>  |
| Forventet levetid, år                             | 10             | 10             |
| <b>12 Lejernes vedligeholdelseskonti</b>          |                |                |
| Saldo primo                                       | 213.357        | 210.219        |
| Hensat  | 29.758         | 31.444         |
| Anvendt   | 0              | 16.528         |
| Reguleret ifm. salg af andele                     | 11.339         | 11.778         |
| <b>Saldo ultimo</b>                               | <b>231.776</b> | <b>213.357</b> |

## Noter til årsregnskabet

### 13 Egenkapital

|  | Andels-<br>indskud | Reserve for<br>opskrivning af<br>ejendom | Overført<br>resultat<br>mv. | I alt             |
|--|--------------------|--|-----------------------------|-------------------|
| Saldo 1. januar                              | 5.182.000          | 50.744.768                               | -8.776.882                  | <b>47.149.886</b> |
| Tilgang nye andele bolignr. 21               | 64.000             |  |                             | <b>64.000</b>     |
| Tillægsværdi nye andele                      |                    |  | 538.797                     | <b>538.797</b>    |
| Kurstab og -omkostninger forrige lån         |                    |  | 450.194                     | <b>450.194</b>    |
| Årets regulering af valuarvurdering          |                    | 7.567.713                                |                             | <b>7.567.713</b>  |
| Kursregulering af<br>prioritetsgæld          |                    |  | 631.190                     | <b>631.190</b>    |
| Overført af årets resultat i øvrigt:         |                    |  |                             |                   |
| Betalte prioritetsafdrag                     |                    |  | 435.113                     | <b>435.113</b>    |
| Regnskabsmæssige afskrivninger               |                    |  | -7.226                      | <b>-7.226</b>     |
| Amortisering af kurstab på<br>prioritetsgæld |                    |  | -137.173                    | <b>-137.173</b>   |
| Rest af årets resultat                       |                    |  | -3.832.358                  | <b>-3.832.358</b> |
| <b>Saldo 31. december</b>                    | <b>5.246.000</b>   | <b>58.312.481</b>                        | <b>-10.698.344</b>          | <b>52.860.137</b> |

### 14 Andre reserver

|                           | Reserve for<br>indtægter<br>fællesanlæg | Reserve for<br>vaskeri<br>indtægter | Reserveret til<br>vedligeholdelse<br>af foreningens<br>ejendom | I alt          |
|---------------------------|---|-------------------------------------|--|----------------|
| Saldo 1. januar           | 58.125                                  | 65.180                              | 458.760  | <b>582.065</b> |
| Overført reserve i året   | 0                                       | 0                                   | 317.040  | <b>317.040</b> |
| Anvendt af reserve        | 0                                       | 0                                   | 0  | <b>0</b>       |
| <b>Saldo 31. december</b> | <b>58.125</b>                           | <b>65.180</b>                       | <b>775.800</b>   | <b>899.105</b> |

## Noter til årsregnskabet

### 15 Prioritetsgæld

|   | Renter<br>og bidrag | Betalte<br>afdrag i året | Amortiseret<br>kursstab og låne-<br>omkostninger |
|---|---------------------|--------------------------|--|
| Nykredit, tilpasningslån<br>hovedstol kr. 2.500.000<br>rentesats p.a. 0,4586 pct.<br>obligationsrestgæld kr. 2.462.915<br>restløbetid 27 år 6 mdr.<br>afdragsfrit indtil 2023           | 24.047              | 0                        | 23.867   |
| Nykredit, tilpasningslån<br>hovedstol kr. 11.352.000<br>rentesats p.a. 0,8911 pct.<br>obligationsrestgæld kr. 10.670.426<br>restløbetid 28 år<br>lånet indfries ved lånets udløb i 2044 | 157.924             | 0                        | 1.369.704  |
| Nykredit, kontantlån<br>hovedstol kr. 19.570.000<br>rentesats p.a. 2,5624 pct.<br>obligationsrestgæld kr. 21.845.173<br>indfriet i 2017   | 0                   | 0                        | 0  |
| Transport til næste side  | 181.971             | 0                        | 1.393.571  |

## Noter til årsregnskabet

### 15 Prioritetsgæld (fortsat)

|   | Renter<br>og bidrag | Betalte<br>afdrag i året | Amortiseret<br>kurstab og låne-<br>omkostninger |
|---|---------------------|--------------------------|---|
| Transport fra forrige side  | 181.971             | 0                        | 1.393.571                                       |
| Nykredit, kontantlån<br>hovedstol kr. 3.247.000<br>rentesats p.a. 2,8984 pct.<br>obligationsrestgæld kr. 3.534.837<br>restløbetid 28 år 9 måneder       | 108.885             | 69.524                   | 11.505  |
| Nykredit, obligationslån<br>hovedstol kr. 21.363.000<br>rentesats p.a. 2,0000 pct.<br>obligationsrestgæld kr. 21.363.000<br>restløbetid 29 år 6 måneder | 0                   | 0                        | 1.551.259                                       |
| Nykredit, kontantlån<br>hovedstol kr. 9.388.000<br>rentesats p.a. 2,1236 pct.<br>obligationsrestgæld kr. 9.457.338<br>restløbetid 29 år 9 måneder       | 0                   | 0                        | 491.983   |
| Nykredit, kontantlån<br>hovedstol kr. 8.527.000<br>rentesats p.a. 2,2608 pct.<br>obligationsrestgæld kr. 8.750.129<br>restløbetid 28 år 9 måneder       | 0                   | 0                        | 425.082   |
|   | <b>290.856</b>      | <b>69.524</b>            | <b>3.873.400</b>                                |
| Amortiseret kurstab og låneomkostninger 1. januar   |                     |                          | 1.006.939                                       |
| Reguleret over egenkapital  |                     |                          | 450.195   |
| Amortiseret kurstab og låneomkostninger opstået i året  |                     |                          | 2.553.439                                       |
| Amortiseret kurstab og låneomkostninger 31. december  |                     |                          | 3.873.400                                       |
| Omkostningsført i året  |                     |                          | <b>137.173</b>                                  |

## Noter til årsregnskabet

### 15 Prioritetsgæld (fortsat)

|   | Kurs                        | Kursværdi<br>primo          | Kursværdi<br>ultimo         |
|---|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|   | <u>                    </u> | <u>                    </u> | <u>                    </u> |
| Nykredit, tilpasningslån<br>hovedstol kr. 2.500.000<br>rentesats p.a. 0,4586 pct.<br>obligationsrestgæld kr. 2.462.915<br>restløbetid 27 år 6 mdr.<br>afdragsfrit indtil 2023           | 101,2702                    | 2.494.200                   | 2.504.297                   |
| Nykredit, tilpasningslån<br>hovedstol kr. 11.352.000<br>rentesats p.a. 0,8911 pct.<br>obligationsrestgæld kr. 10.670.426<br>restløbetid 28 år<br>lånet indfries ved lånets udløb i 2044 | 108,7355                    | 11.602.541                  | 11.685.733                  |
| Nykredit, kontantlån<br>hovedstol kr. 19.570.000<br>rentesats p.a. 2,5624 pct.<br>obligationsrestgæld kr. 21.845.173<br>indfriet i 2017   | 0,0000                      | 20.253.097                  | 0                           |
| Nykredit, kontantlån<br>hovedstol kr. 3.247.000<br>rentesats p.a. 2,8984 pct.<br>obligationsrestgæld kr. 3.534.837<br>restløbetid 28 år 9 måneder                                       | 94,8000                     | 3.359.558                   | 3.441.282                   |
| Transport til næste side  |                             | <u>37.709.396</u>           | <u>17.631.312</u>           |

## Noter til årsregnskabet

### 15 Prioritetsgæld (fortsat)

|   | Kurs                        | Kursværdi<br>primo          | Kursværdi<br>ultimo         |
|---|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|   | <u>                    </u> | <u>                    </u> | <u>                    </u> |
| Transport fra forrige side  |                             | 37.709.396                  | 17.631.312                  |
| Nykredit, obligationslån<br>hovedstol kr. 21.363.000<br>rentesats p.a. 2,0000 pct.<br>obligationsrestgæld kr. 21.363.000<br>restløbetid 29 år 6 måneder | 99,6720                     | 0                           | 21.292.929                  |
| Nykredit, kontantlån<br>hovedstol kr. 9.388.000<br>rentesats p.a. 2,1236 pct.<br>obligationsrestgæld kr. 9.457.338<br>restløbetid 29 år 9 måneder       | 100,0000                    | 0                           | 9.457.338                   |
| Nykredit, kontantlån<br>hovedstol kr. 8.527.000<br>rentesats p.a. 2,2608 pct.<br>obligationsrestgæld kr. 8.451.528<br>restløbetid 29 år 9 måneder       | 99,7000                     | 0                           | 8.723.879                   |
|   |                             | <u>37.709.396</u>           | <u>57.105.458</u>           |
| Regnskabsmæssig værdi, prioritetsgæld   |                             |                             | 57.105.458                  |
| Amortiseret kurstab   |                             |                             | -3.873.400                  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi, prioritetsgæld inkl. amortiseret kurstab</b>  |                             |                             | <u><b>53.232.058</b></u>    |

## Noter til årsregnskabet

|                           | 2017           | 2016          |
|---------------------------|----------------|---------------|
| <b>16 Varmeregnskab</b>   |                |               |
| Aconto indbetalt          | 412.644        | 420.343       |
| Afholdte udgifter         | -272.370       | -355.053      |
| Afsluttet varmeregskab    | 6.953          | 10.112        |
|                           | <b>147.227</b> | <b>75.402</b> |
| <b>17 Vaskeri</b>         |                |               |
| Vaskeri indtægter         | 56.176         | 0             |
| Vaskeri udgifter          | -20.827        | 0             |
|                           | <b>35.349</b>  | <b>0</b>      |
| <b>18 Fællesanlæg</b>     |                |               |
| Fællesanlæg indtægter     | 26.525         | 0             |
| Fællesanlæg udgifter      | -3.713         | 0             |
|                           | <b>22.812</b>  | <b>0</b>      |
| <b>19 Antenneregnskab</b> |                |               |
| Saldo 1. januar           | -883           | 15.211        |
| Aconto indbetalt          | 217.347        | 193.250       |
| Afholdte udgifter         | -219.664       | -209.344      |
|                           | <b>-3.200</b>  | <b>-883</b>   |

## Noter til årsregnskabet

|                                  | 2017             | 2016           |
|----------------------------------|------------------|----------------|
| <b>20 Anden gæld</b>             |                  |                |
| Skyldig revisor                  | 23.500           | 22.950         |
| A-skat, sociale omkostninger mv. | 4.240            | 0              |
| Byernes Varme & Sanitet          | 0                | 1.148          |
| Saniva Facility                  | 0                | 14.204         |
| Tryk                             | 0                | 55.768         |
| Havebo Anlægsgartner             | 3.000            | 3.000          |
| Dong Energy                      | 0                | 153            |
| Mollerups Tegnestue              | 206.250          | 75.000         |
| Hvidovre A.M.B.A. Fjernvarme     | 0                | 43.600         |
| Hovedstadens Bygningsentreprise  | 2.262.533        | 0              |
| Øvrige kreditorer                | 22.348           | 22.500         |
|                                  | <b>2.521.871</b> | <b>238.323</b> |

### 21 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

#### Sikkerhedsstillelser:

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

Ejendommen er stillet til sikkerhed for foreningens prioritetsgæld.

#### Ejendomsavancebeskatning:

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet det ikke forventes at foreningen afhænder det sidste lejemål. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Foreningen udlejer fortsat 11 lejligheder til ikke-medlemmer.

## Noter til årsregnskabet

### 22 Beregning af andelsværdi

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

|                                |              | 2017              | 2016              |
|--------------------------------|--------------|-------------------|-------------------|
| Foreningens egenkapital        |              | 52.860.137        | 47.149.886        |
| Amortiseret kurstab            |              | -3.873.400        | -1.006.939        |
| Hensat til andelsreservefond   |              | -2.273.904        | 0                 |
|                                |              | <b>46.712.833</b> | <b>46.142.947</b> |
| <br>                           |              |                   |                   |
| Indbetalt andelskapital udgør  |              | 5.246.000         | 5.182.000         |
| <br>                           |              |                   |                   |
| Værdi pr. andelskrone          | 46.712.833 = | 8,90              | 8,90              |
|                                | 5.246.000    |                   |                   |
| <br>                           |              |                   |                   |
| Andelsværdi pr. m <sup>2</sup> | 46.712.833 = | 8.904,47          | 8.904,47          |
|                                | 5.246        |                   |                   |

Der gøres opmærksom på, at der jf. BBR-registret er i alt 5.158 m<sup>2</sup> mens der historisk er anvendt 5.246 m<sup>2</sup> i andelskroneberegningen.

## Noter til årsregnskabet

### 23 Nøgletal

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

| Boligtype       | Antal      | Areal (m <sup>2</sup> ) |
|-----------------|------------|-------------------------|
| Andelsboliger   | 102        | 5.158                   |
| Boliglejemål    | 11         | 581                     |
| Erhvervslejemål | 0          | 0                       |
|                 | <b>113</b> | <b>5.739</b>            |

Beregne nøgletal for foreningen:

|   | kr. pr.<br>andels-m <sup>2</sup> | kr. pr.<br>m <sup>2</sup> total |
|---|----------------------------------|---------------------------------|
| Offentlig ejendomsvurdering                     | 9.209                            | 8.277                           |
| Valuarvurdering                                 | 18.991                           | 17.068                          |
| Anskaffelsessum (kostpris)                      | 5.866                            | 5.272                           |
| Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver | 8.529                            | 7.285                           |
| Foreslået andelsværdi                           | 9.056                            | 8.140                           |
| Reserver uden for andelsværdi                   | 174                              | 157                             |

|  | kr./m <sup>2</sup> |
|--|--------------------|
| Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m <sup>2</sup>       | 738                |
| Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m <sup>2</sup>       | 479                |
| Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m <sup>2</sup> | 0                  |

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

|                              | i %         |
|------------------------------|-------------|
| Vedligeholdelsesomkostninger | 63%         |
| Øvrige omkostninger          | 17%         |
| Finansielle poster, netto    | 15%         |
| Afdrag                       | 6%          |
|                              | <b>100%</b> |

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter

90%

## Nøgleoplysninger

### 1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er udfyldt pr. 25. februar 2016.  
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) indberettes af realkreditinstitutter.  
Seneste regnskabsperiode er 1. januar til 31. december 2017.

#### Felt

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

|    |                                     | Antal      | BBR areal<br>m <sup>2</sup> |
|----|-------------------------------------|------------|-----------------------------|
| B1 | Andelsboliger                       | 102        | 5.158                       |
| B2 | Erhvervsandele                      | 0          | 0                           |
| B3 | Boliglejemål                        | 11         | 581                         |
| B4 | Erhvervslejemål                     | 0          | 0                           |
| B5 | Øvrige lejemål, kældre, garager mv. | 0          | 0                           |
| B6 | <b>I alt</b>                        | <b>113</b> | <b>5.739</b>                |

|    | Boligernes<br>areal (BBR)                   | Boligernes<br>areal<br>(anden kilde) | Det oprindelige<br>indskud | Andet |
|----|---|--------------------------------------|----------------------------|-------|
| C1 |   | X                                    |                            |       |
| C2 |   | 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:  |                              |                                       |
|    |   | <u>Anskaffelses-<br/>sum</u> | <u>Valuar-<br/>vurdering</u>          |
| F1 | Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien  | X                            |                                       |
|    |   | <u>Kr.</u>                   | <u>Gns. kr.<br/>pr. m<sup>2</sup></u> |
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip  | 97.954.000                   | 17.068                                |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver   | 899.105                      | 157                                   |
| F4 | Reserver i procent af ejendomsværdi   | 1%                           |                                       |
|    |   | <u>Ja</u>                    | <u>Nej</u>                            |
| 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<br>ultimo-måned<br>x 12 | Gns. kr. pr.<br>andels-m <sup>2</sup><br>pr. år |
|----|--|---------------------------------|---|
| H1 | Boligafgift  | 3.917.280                       | 759   |
| H2 | Erhvervslejeindtægter  | 0                               | 0   |
| H3 | Boliglejeindtægter   | 272.088                         | 53  |
|    |  | 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>                                     | 62                              | -625  |
|    |  |                                 | Gns. kr. pr.<br>andels-m <sup>2</sup>           |
| K1 | Andelsværdi  |                                 | 9.056   |
| K2 | Gæld - omsætningsaktiver   |                                 | 8.529   |
| K3 | <b>Teknisk andelsværdi</b>   |                                 | <b>17.585</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  | Indeværende år |
|----|--|------------|------------|----------------|
| M1 | Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )                    | 98         | 66         | 12             |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> ) | 144        | 46         | 854            |
| M3 | <b>Vedligehold, i alt (kr. pr. m<sup>2</sup>)</b>                          | <b>242</b> | <b>112</b> | <b>866</b>     |

  

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

## Nøgleoplysninger

### 4 Finansielle forhold

Felt

P Friværdi (gældsforpligtelse sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) 39%

|  | <u>Forrige år</u> | <u>Sidste år</u> | <u>Indeværende år</u> |
|--|-------------------|------------------|-----------------------|
| R Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> | <u>102</u>        | <u>101</u>       | <u>84</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: 87.50.125.55

2018-05-05 08:04:03Z

NEM ID 

## Carsten Østergaard Volden

### Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.90.179

2018-05-05 08:37:27Z

NEM ID 

## Brian Skovborg

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Kettebo

Serienummer: PID:9208-2002-2-284523823633

IP: 2.130.23.197

2018-05-06 09:25:10Z

NEM ID 

## Bo Torben Munthe

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Kettebo

Serienummer: PID:9208-2002-2-993784728869

IP: 2.111.93.179

2018-05-06 12:04:30Z

NEM ID 

## Katrine Skou Oldenburg

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Kettebo

Serienummer: PID:9208-2002-2-306065756303

IP: 80.62.116.54

2018-05-08 15:57:52Z

NEM ID 

## Nichlas Brylov

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Kettebo

Serienummer: PID:9208-2002-2-693465238676

IP: 87.50.111.176

2018-05-18 04:57:15Z

NEM ID 

## Kenn Elmgren

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Aaen & Co

Serienummer: CVR:33241763-RID:1287499626256

IP: 87.63.119.226

2018-05-20 09:36:42Z

NEM ID 

## Carsten Østergaard Volden

### Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.90.179

2018-05-21 06:46:23Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 40EE7-NQH67-DODZW-DX675-54EJ5-QS2YX

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>