

**Andelsboligforeningen  
Kettebo**

**CVR-nummer 33 90 54 32**

**Årsregnskabet 2015**

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den / 2016

---

dirigent

## Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	9
Noter til årsregnskabet	11
Noter, beregning af andelsværdi	23
Noter, nøgletal	24
Noter, nøgleoplysninger	25

## Foreningsoplysninger

<b>Foreningen</b>	Andelsboligforeningen Kettebo
<b>Bestyrelse</b>	Brian Skovborg, formand Bo Munthe Anne Marie Nielsen Kirsten Schmidt Daniel Dellgren Winsløw
<b>Administrator</b>	Advokatfirmaet Nicolai Giødesen Frederiksholms Kanal 18 1220 København K
<b>Revision</b>	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
<b>Bank</b>	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V
<b>Boliger</b>	Andelsboliger, 101 stk., i alt 5.145 m <sup>2</sup> Beboelseslejemål, 13 stk., i alt 687 m <sup>2</sup> Andelsboliger/lejemål i alt 114 stk., i alt 5.832 m <sup>2</sup>

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Kettebo for 2015.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. februar 2016

Administrator

Advokat Nicolai Giødesen

Bestyrelsen

Brian Skovborg, formand

Bo Münthe

Anne Marie Nielsen

Kirsten Schmidt

Daniel Dellgren Winsløw

## Den uafhængige revisors påtegning

### Til medlemmerne i andelsboligforeningen Kettebo:

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Kettebo for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar for den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på baggrund af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for andelsboligforeningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.


### Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber 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.

Helsingør, den 25. februar 2016

**Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s**

Kongevejen 3, 3000 Helsingør



Kenn Elmgren  
statsautoriseret revisor

## Regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Kettebo for 2015 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 fremførsel, 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 overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Regnskabspraksis

### 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.

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.

## Øvrige noter

### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 20. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven.

### Nøgletal

De i note 21 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

### Nøgleoplysninger

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

## Resultatopgørelse 2015

Note	Regnskab 2015	Budget 2015	Regnskab 2014
		(ej revideret)	
<b>Indtægter</b>			
	Boligafgifter	3.207.500	3.043.211
1	Lejeindtægter	396.500	498.425
	Vaskeriindtægter	75.000	78.450
2	Øvrige indtægter	115.000	174.183
	<b>Indtægter i alt</b>	<b>3.794.000</b>	<b>3.794.268</b>
<b>Omkostninger</b>			
3	Renholdelse	498.000	344.082
4	Forbrugsafgifter	451.000	432.086
5	Driftsudgifter	389.875	433.143
6	Administrationsomkostninger	320.250	310.351
7	Vedligeholdelse, løbende	562.875	226.912
8	Vedligeholdelse, genopretning og renovering, se *	0	10.707.180
11	Afskrivninger	27.000	7.226
	<b>Omkostninger i alt</b>	<b>2.249.000</b>	<b>12.460.981</b>
	Resultat før finansielle poster	1.545.000	-8.666.713
9	Finansielle omkostninger	1.025.000	1.323.302
	<b>Finansielle poster, netto</b>	<b>-1.025.000</b>	<b>-1.323.302</b>
	<b>Resultat før skat</b>	<b>520.000</b>	<b>-9.990.015</b>
	Årets skat	0	0
	Skat tidligere år	0	-17.680
	<b>Årets resultat</b>	<b>520.000</b>	<b>-9.972.335</b>
*) Regnskabsåret 2015 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	316.191	-9.972.335
	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	827.831	10.707.180
	<b>Årets resultat uden genopretning og renovering af ejendommen</b>	<b>1.144.022</b>	<b>734.845</b>

## Resultatopgørelse 2015

Note	Regnskab 2015	Budget 2015	Regnskab 2014
		(ej revideret)	
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	150.000	0	0
Betalte prioritetsafdrag	519.842	520.000	198.760
Regnskabsmæssige afskrivninger	-7.226	-27.000	-7.226
Amortisering af kurstab på prioritetsgæld	-51.614	0	0
Overført restandel af årets resultat	-294.811	27.000	-10.163.868
<b>Disponeret i alt</b>	<b>316.191</b>	<b>520.000</b>	<b>-9.972.335</b>

## Balance 31. december

## Aktiver

Note	2015	2014
10 Ejendommen	83.000.000	64.000.000
11 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	42.753	49.979
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>83.042.753</b>	<b>64.049.979</b>
Restancer, andelshavere	11.007	10.748
Mellemregning med administrator	239.609	6.098
Mellemregning med lejere	0	10.617
Tilgodehavende selskabsskat	16.000	0
Andre tilgodehavender	10.100	13.939
Periodeafgrænsningsposter	143.105	241.234
<b>Tilgodehavender</b>	<b>419.821</b>	<b>282.636</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>419.821</b>	<b>282.636</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>83.462.574</b>	<b>64.332.615</b>

## Balance 31. december

## Passiver

Note		2015	2014
	Andelsindskud	5.145.000	4.892.000
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	48.660.394	30.760.320
	Overført resultat mv.	-8.180.649	-7.719.075
13	<b>Egenkapital</b>	<b>45.624.745</b>	<b>27.933.245</b>
	<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlings-</b>		
	<b>beslutning)</b>		
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	150.000	0
14	<b>Andre reserver</b>	<b>150.000</b>	<b>0</b>
	<b>Egenkapital</b>	<b>45.774.745</b>	<b>27.933.245</b>
12	Lejernes vedligeholdelseskonto	210.219	261.359
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>210.219</b>	<b>261.359</b>
15	Prioritetsgæld	35.476.054	34.432.641
	Nykredit, kassekredit max. t.kr. 3.300	892.822	548.847
	Restancer, andelshavere	0	8.182
	Deposita/forudbetalt leje	145.508	186.147
	Mellemregning med Nykredit	0	10.528
	Skyldig salgsafregning	573.775	231.236
16	Varmeregnskab	107.393	85.970
17	Antenneregnskab	15.211	8.991
18	Anden gæld	266.848	625.470
	<b>Gæld i alt</b>	<b>37.477.610</b>	<b>36.138.011</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>83.462.574</b>	<b>64.332.615</b>
19	Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser		
20	Beregning af andelsværdi		

## Noter til årsregnskabet

	Regnskab 2015	Budget 2015 (ej revideret)	Regnskab 2014
<b>1 Lejeindtægter</b>			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	355.359	395.000	496.995
Lejeindtægter, erhvervslejemål	1.430	1.500	1.430
	<b>356.788</b>	<b>396.500</b>	<b>498.425</b>
<b>2 Øvrige indtægter</b>			
Fremlejeafgift	63.676	40.000	25.075
Fællesanlæg	48.276	55.000	27.050
Diverse indtægter (fortjeneste indvendig vedligeholdelse)	87.639	20.000	122.058
	<b>199.591</b>	<b>115.000</b>	<b>174.183</b>
<b>3 Renholdelse</b>			
Vicevært og viceværtassistent	104.325	265.000	119.660
Serviceaftale Saniva, vaskeriet	10.000	20.000	19.775
Sociale udgifter	628	1.000	1.970
Renovation, container m.v.	199.058	200.000	202.677
Snerydning	17.667	12.000	0
	<b>331.677</b>	<b>498.000</b>	<b>344.082</b>
<b>4 Forbrugsafgifter</b>			
Elektricitet	51.360	130.000	111.649
Vandafgift	221.301	321.000	320.437
	<b>272.661</b>	<b>451.000</b>	<b>432.086</b>

## Noter til årsregnskabet

	Regnskab 2015	Budget 2015	Regnskab 2014
		(ej revideret)	
<b>5 Driftsudgifter</b>			
Ejendomsskat	270.324	270.000	261.859
Forsikringer	57.211	57.500	56.923
Tomgang / tab lejere	14.568	40.000	99.724
Materialer	17.633	20.000	12.263
Skadedyrsbekæmpelse	2.375	2.375	2.375
	<b>362.111</b>	<b>389.875</b>	<b>433.143</b>
<b>6 Administrationsomkostninger</b>			
Kontorhold	8.572	20.000	11.430
Administrationsgodgørelse og telefon vicevært	13.093	12.000	17.184
Foreningsudg., møder, generalforsamling	2.921	5.000	1.995
Administrationshonorar	159.333	160.000	158.370
Advokat	28.516	0	5.625
Revision og regnskabsmæssig assistance	21.200	22.000	20.600
Honorar for nøgleoplysninger	1.250	0	1.250
Skattemæssig bistand	1.250	1.250	1.250
Anden rådgivning og regnskabsassistance	10.994	0	0
Valuarvurdering	9.750	10.000	8.700
Varmeregnskabshonorar	44.821	36.000	36.042
Abonnementer/Serviceaftaler	27.520	26.000	25.409
Porto og gebyrer	4.944	3.000	5.653
Kursusaktiviteter mv.	11.470	15.000	11.612
	<b>345.633</b>	<b>320.250</b>	<b>310.351</b>

## Noter til årsregnskabet

	Regnskab 2015	Budget 2015	Regnskab 2014
		(ej revideret)	
<b>7 Vedligeholdelse, løbende</b>			
Vaskeri	38.897		1.824
Varmeanlæg	49.017		71.424
Murer	91.563		0
Blikkenslager	5.755		5.545
Elektriker	110.069		49.859
Maler	3.563		513
Tømrer/snedker	17.105		15.110
Låseservice	763		3.248
Glarmester	3.292		758
Fællesarealer	161.961		35.488
Kloak	39.375		7.231
Tømrer/snedker	0		35.913
Diverse	39.073		0
	<b>560.433</b>	<b>562.875</b>	<b>226.912</b>
<b>8 Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>			
Vedligeholdelsesandel af renoveringsprojekt, jf. note 10	827.831	0	10.707.180
	<b>827.831</b>	<b>0</b>	<b>10.707.180</b>
<b>9 Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	961.909	975.000	1.010.934
Renter af bankkonti	25.488	50.000	307.755
Amortisering af kurstab på prioritetsgæld	51.614	0	0
Øvrige renter	101	0	4.613
	<b>1.039.112</b>	<b>1.025.000</b>	<b>1.323.302</b>

## Noter til årsregnskabet

	2015	2014
<b>10 Ejendommen</b>		
Ejendom, kostpris 1. januar	30.255.896	30.255.896
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Ejendom, kostpris 31. december	30.255.896	30.255.896
Omprioriteringsomkostninger 1. januar	55.225	55.225
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Omprioriteringsomkostninger 31. december	55.225	55.225
Renoveringsomkostninger 1. januar	2.758.807	8.617.991
Tilgang:		
Navercon	0	730.175
Nicolai Glødesen	0	106.250
Etablering byggeplads	0	113.459
Murer- og betonarbejde	0	3.309
Elektrikerarbejde	0	22.167
Blikkenslagerarbejde	357.027	2.691.509
VVS Sanitet	0	69.630
Aflønning af koordinator	0	166.061
Sikkerhedsdøre	1.418.973	0
Øvrige omkostninger	0	1.875
Uforudsete udgifter 7% proj.	0	130.148
Moms af projektarbejde	89.257	813.412
Renoveringsprojekt påbegyndt i 2015	62.500	0
Afgang:		
Vedligeholdelsesandel	-827.831	-10.707.180
Renoveringsomkostninger 31. december	3.858.733	2.758.807
Transport til næste side	34.169.854	33.069.928

## Noter til årsregnskabet

	2015	2014
<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	3.858.733	2.758.807
Transport fra forrige side:	34.169.854	33.069.928
Vaskeri 31. december	169.752	169.752
Op-/nedskrivninger 1. januar	30.760.320	22.901.136
Årets op-/nedskrivning	17.900.074	7.859.184
Tilbageført opskrivning	0	0
Op-/nedskrivninger 31. december	48.660.394	30.760.320
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>83.000.000</b>	<b>64.000.000</b>

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 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 statsautoriserede ejendomsmægler

Finn Malling den 7. februar 2016.

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 2,00 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 2,00 til 2,50 alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 16.600.000.

## Noter til årsregnskabet

	2015	2014
<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	22.281	15.055
Årets afskrivninger	7.226	7.226
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 31. december	<b>29.507</b>	<b>22.281</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>42.753</b>	<b>49.979</b>
Forventet levetid, år	10	10
<b>12 Lejernes vedligeholdelseskonti</b>		
Saldo primo	261.359	317.634
Regulering til primo, fejloptrævninger tidligere år	-33.441	-8.172
Hensat	57.990	56.672
Anvendt	2.191	635
Reguleret ifm. salg af andele	73.499	104.140
<b>Saldo ultimo</b>	<b>210.219</b>	<b>261.359</b>

## Noter til årsregnskabet

### 13 Egenkapital

	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat mv.	I alt
Saldo 1. januar	4.892.000	30.760.320	-7.719.075	<b>27.933.245</b>
Tilgang nye andele bolignr. 23, 34, 36, 117, 133 og 136	253.000			<b>253.000</b>
Tillægsværdi nye andele			907.408	<b>907.408</b>
Kurstab og -omkostninger forrige lån			-1.635.974	<b>-1.635.974</b>
Årets regulering af valuarvurdering		17.900.074		<b>17.900.074</b>
Kursregulering af prioritetsgæld			100.802	<b>100.802</b>
Overført af årets resultat i øvrigt:				
Betalte prioritetsafdrag			519.842	<b>519.842</b>
Regnskabsmæssige afskrivninger			-7.226	<b>-7.226</b>
Amortisering af kurstab på prioritetsgæld			-51.614	<b>-51.614</b>
Rest af årets resultat			-294.811	<b>-294.811</b>
<b>Saldo 31. december</b>	<b>5.145.000</b>	<b>48.660.394</b>	<b>-8.180.649</b>	<b>45.624.745</b>

### 14 Andre reserver

	Reserveret til vedligeholdelse af foreningens ejendom	I alt
Saldo 1. januar	0	<b>0</b>
Reserveret til vedligeholdelse	150.000	<b>150.000</b>
Anvendt af reserver til vedligeholdelse	0	<b>0</b>
<b>Saldo 31. december</b>	<b>150.000</b>	<b>150.000</b>

## Noter til årsregnskabet

## 15 Prioritetsgæld

	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Amortiseret kurstab og låneomkostninge
Nykredit, kontantlån hovedstol kr. 6.000.000 indfriet i 2015	154.790	95.615	0
Nykredit, kontantlån hovedstol kr. 3.000.000 indfriet i 2015	79.163	47.200	0
Nykredit, kontantlån hovedstol kr. 8.767.000 indfriet i 2015	214.639	154.767	0
Nykredit, kontantlån hovedstol kr. 5.970.000 indfriet i 2015	145.570	96.342	0
Nykredit, tilpasningslån hovedstol kr. 2.500.000 rentesats p.a. 0,4678 pct. obligationsrestgæld kr. 2.392.345 restløbetid 29 år 6 mdr. afdragsfrit indtil 2023	24.261	0	25.635
Nykredit, tilpasningslån hovedstol kr. 11.352.000 rentesats p.a. 0,8894 pct. obligationsrestgæld kr. 10.555.091 restløbetid 30 år lånet indfries ved lånets udløb i 2044	164.591	0	1.471.164
Nykredit, kontantlån hovedstol kr. 19.570.000 rentesats p.a. 2,5624 pct. obligationsrestgæld kr. 22.448.682 restløbetid 29 år 9 måneder	149.828	108.848	-466.868
Transport til næste side	932.841	502.772	1.029.931

## Noter til årsregnskabet

### 15 Prioritetsgæld (fortsat)

	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Amortiseret kurstab og låneomkostninge
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Transport fra forrige side	932.841	502.772	1.029.931
Nykredit, kontantlån hovedstol kr. 3.247.000 rentesats p.a. 2,8984 pct. obligationsrestgæld kr. 3.634.217 restløbetid 29 år 9 måneder .	27.587	17.069	12.390
	<b>960.428</b>	<b>519.842</b>	<b>1.042.321</b>
Amortiseret kurstab og låneomkostninger 1. januar			3.145.536
Reguleret over egenkapital			-1.597.124
Amortiseret kurstab og låneomkostninger opstået i året			-454.479
Amortiseret kurstab og låneomkostninger 31. december			1.042.321
Omkostningsført i året			<b>51.613</b>
			<u>                    </u>
	Kurs	Kursværdi primo	Kursværdi ultimo
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Nykredit, kontantlån hovedstol kr. 6.000.000 indfriet i 2015		5.912.482	0
Nykredit, kontantlån hovedstol kr. 3.000.000 indfriet i 2015		2.986.251	0
Nykredit, kontantlån hovedstol kr. 8.767.000 indfriet i 2015		8.872.755	0
Nykredit, kontantlån hovedstol kr. 5.970.000 indfriet i 2015		5.970.000	0
Transport til næste side		23.741.488	0

## Noter til årsregnskabet

## 15 Prioritetsgæld (fortsat)

	Kurs	Kursværdi primo	Kursværdi ultimo
Transport fra forrige side		23.741.488	0
Nykredit, tilpasningslån hovedstol kr. 2.500.000 rentesats p.a. 0,4651 pct. obligationsrestgæld kr. 2.426.704 restløbetid 28 år 6 mdr. afdragsfrit indtil 2023	102,9594	2.491.866	2.498.520
Nykredit, tilpasningslån hovedstol kr. 11.352.000 rentesats p.a. 0,8894 pct. obligationsrestgæld kr. 10.555.091 restløbetid 29 år lånet indfries ved lånets udløb i 2044	106,1000	11.344.823	11.198.951
Nykredit, kontantlån hovedstol kr. 19.570.000 rentesats p.a. 2,5624 pct. obligationsrestgæld kr. 22.448.682 restløbetid 29 år 9 måneder	87,0880	0	19.550.108
Nykredit, kontantlån hovedstol kr. 3.247.000 rentesats p.a. 2,8984 pct. obligationsrestgæld kr. 3.634.217 restløbetid 29 år 9 måneder	90,0000	0	3.270.795
		<b>37.578.177</b>	<b>36.518.375</b>
Regnskabsmæssig værdi, prioritetsgæld			36.518.375
Amortiseret kurstab			-1.042.321
<b>Regnskabsmæssig værdi, prioritetsgæld inkl. amortiseret kurstab</b>			<b>35.476.054</b>

## Noter til årsregnskabet

	2015	2014
<b>16 Varmeregnskab</b>		
Aconto indbetalt	418.093	425.340
Afholdte udgifter	-323.778	-346.669
Afsluttet varmeregskab	13.078	7.299
	<b>107.393</b>	<b>85.970</b>
<b>17 Antenneregnskab</b>		
Saldo 1. januar	8.991	0
Aconto indbetalt	193.536	194.302
Afholdte udgifter	-187.316	-185.312
	<b>15.211</b>	<b>8.991</b>
<b>18 Anden gæld</b>		
Skyldig revisor	22.450	21.850
A-skat, sociale omkostninger mv.	917	19.697
Byernes Varme & Sanitet	4.751	10.259
Reci	8.140	0
Theisbo EI	0	9.903
Hovedstadens Bygningsentreprise	0	35.913
Tryg	54.782	54.240
Havebo Anlægsgartner	3.000	28.875
Dong Energy	16.146	24.941
Kvik Kloak	0	7.231
Skyldig termin pr. 31. december 2014	0	222.305
S. Jacobsen A/S	156.438	0
Øvrige kreditorer	225	190.256
	<b>266.848</b>	<b>625.470</b>

## Noter til årsregnskabet

### 19 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

#### **Sikkerhedsstillelser:**

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

Ejendommen er stillet til sikkerhed for foreningens prioritetsgæld.

#### **Ejendomsavancebeskatning:**

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet det ikke forventes at foreningen afhænder det sidste lejemål. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Foreningen udlejer fortsat 13 lejligheder til ikke-medlemmer.

## Noter til årsregnskabet

### 20 Beregning af andelsværdi

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

		2015	2014
Foreningens egenkapital		45.624.745	27.933.245
Amortiseret kurstab		-1.042.321	-3.145.536
		<b>44.582.424</b>	<b>24.787.709</b>
Indbetalt andelskapital udgør		5.145.000	4.892.000
Værdi pr. andelskrone	$\frac{44.582.424}{5.145.000} =$	8,67	5,07
Andelsværdi pr. m <sup>2</sup>	$\frac{44.582.424}{5.145} =$	8.665,19	5.066,99

## Noter til årsrapporten

### 21 Nøgletal

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

Boligtype	Antal	Areal (m <sup>2</sup> )
Andelsboliger	101	5.051
Boliglejemål	13	676
Erhvervslejemål	0	0
	<u>114</u>	<u>5.727</u>

Beregnete nøgletal for foreningen:

	kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup> total
Offentlig ejendomsvurdering	9.404	8.294
Valuarvurdering	16.432	14.493
Anskaffelsessum (kostpris)	5.990	5.283
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	7.337	6.471
Foreslået andelsværdi	8.826	7.785
Reserver uden for andelsværdi	30	26
		<u>kr./m<sup>2</sup></u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m <sup>2</sup>		683
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m <sup>2</sup>		526
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m <sup>2</sup>		0
Omkostninger mv. i % af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		<u>i %</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		33%
Øvrige omkostninger		31%
Finansielle poster, netto		24%
Afdrag		12%
		<u>100%</u>
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter		<u>85%</u>

## 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 2015.

#### Felt

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

		Antal	BBR areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	101	5.051
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	13	676
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	1	12
B6	<b>I alt</b>	<b>115</b>	<b>5.739</b>

	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdi?	X		
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	X		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:			

D1	Foreningens stiftelsesår	2011
D2	Ejendommens opførelsesår	1957

## Nøgleoplysninger

### 1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen (fortsat)

Felt

		<u>Ja</u>	<u>Nej</u>
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere end deres indskud?		X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		
		<u>Anskaffelses- sum</u>	<u>Valuar- vurdering</u>
			<u>Offentlig vurdering</u>
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	X	
		<u>Kr.</u>	<u>Gns. kr. pr. m<sup>2</sup></u>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	83.000.000	14.462
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	150.000	26
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0%	
		<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 ultimo-måned x 12	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1	Boligafgift	3.176.658	629
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0
H3	Boliglejeindtægter	474.265	94
		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>	113	-1.974
			Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi		8.826
K2	Gæld - omsætningsaktiver		7.337
K3	<b>Teknisk andelsværdi</b>		<b>16.163</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> )	20	40	98
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	0	1.866	144
M3	<b>Vedligehold, i alt (kr. pr. m<sup>2</sup>)</b>	<b>20</b>	<b>1.905</b>	<b>242</b>

N Ejendommens energimærkning E

## Nøgleoplysninger

### 4 Finansielle forhold

Felt

P Friværdi (gældsforpligtelse sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) 55%

	<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>	<u>Indeværende år</u>
R Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup>	<u>22</u>	<u>39</u>	<u>103</u>

## Nøgleoplysninger

### 5 Forenings bemærkninger til skemaet

Felt

Andelsboligforeningens bemærkninger til skemaet: