

Andelsboligforeningen Kettebo

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

CVR-nummer 33 90 54 32

Årsrapporten 2024

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 28. april 2025

dirigent

Indholdsfortegnelse

Oplysninger og påtegninger

Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Administratørerklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Årsregnskab

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

Foreningsoplysninger

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

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Andelsboligforeningen Kettebo.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 31. marts 2025

Bestyrelsen

Oliver Marc Noppenaug
formand

Jørgen Pyrmer

Mathias Pilborg Hansen

Rasmus Cecil Nielsen

Administratørerklæring

Som administrator for Andelsboligforeningen Kettebo har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2024. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

København SV, den 31. marts 2025

SJELDANI Boligadministration A/S

administrator

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Kettebo:

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Kettebo for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

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

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet, fortsat

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

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

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

Helsingør, den 31. marts 2025

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

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

Kenn Elmgren
statsautoriseret revisor
mne26676

Regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Kettebo for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

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

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

Der er ændret praksis i henhold til modelregnskabet således, at amortisering ikke længere indgår i regulering af kursværdien, men prioritetsgælden indregnes direkte til kursværdien. Sammenligningstal er tilpasset tilsvarende. Ændringen har ingen indvirkning på andelskroneberegningen. Anvendt regnskabspraksis i øvrigt er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

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

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

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

Omkostninger

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

Finansielle poster

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

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

Skat af årets resultat

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

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det

Regnskabspraxis

fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

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

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

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

Egenkapital

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

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

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

Regnskabspraksis

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

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

Hensatte forpligtelser

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

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

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Låneomkostninger ved lånoptagelse indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdien, som er oplyst af realkreditinstituttet. Regulering af prioritetsgældens kursværdi indregnes direkte på egenkapitalen under posten "Overført resultat".

Banklån

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

Øvrige gældsforpligtelser

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

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 21, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 22. Vedtægterne bestemmer i § 6, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

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

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

Resultatopgørelse 2024

Note	Realiseret 2024	Budget 2024	Realiseret 2023
		(ej revideret)	
1	4.189.791	4.170.491	4.172.372
2	296.358	293.638	289.718
Indtægter i alt	4.486.149	4.464.129	4.462.090
3	955.161	1.046.053	901.437
4	772.481	811.000	737.173
5	550.269	265.398	290.415
6	351.087	346.109	327.444
Omkostninger i alt	2.628.998	2.468.560	2.256.469
Resultat før finansielle poster	1.857.151	1.995.569	2.205.621
7	22.138	0	23.419
8	872.618	902.618	890.168
Finansielle poster, netto	-850.480	-902.618	-866.749
Resultat før skat	1.006.671	1.092.951	1.338.872
Skat af årets resultat	0	0	0
Årets resultat	1.006.671	1.092.951	1.338.872
Forslag til resultatdisponering:			
Henlæggelse til udvendig vedligeholdelse	79.968	0	76.832
Anvendt fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	-940.972	0	0
Overført til reserve, Grundejernes Investeringsfond	36.848	0	34.392
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	1.830.827	1.092.951	1.227.648
Disponeret i alt	1.006.671	1.092.951	1.338.872

Resultatopgørelse 2024

	Realiseret 2024	Budget 2024	Realiseret 2023
		(ej revideret)	
Likviditetsresultat:			
Årets resultat	1.006.671	1.092.951	1.338.872
Betalte prioritetsafdrag	-1.042.952	-1.042.951	-1.029.955
Likviditetsresultat i alt	-36.281	50.000	308.917

Balance 31. december

Aktiver

Note	2024	2023
9 Ejendommens værdi	118.600.000	118.100.000
10 Inventar, driftsmateriel m.v.	0	0
Anlægsaktiver	118.600.000	118.100.000
Grundejernes Investeringsfond	34.229	34.229
11 Internetregnskab	9.612	8.406
12 Vaskeri	87.038	139.967
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	116.782	0
14 Andre tilgodehavender	0	39.946
Periodeafgrænsningsposter	57.084	157.187
Tilgodehavender	304.745	379.735
15 Likvide beholdninger	5.297.201	6.405.054
Omsætningsaktiver	5.601.946	6.784.789
Aktiver i alt	124.201.946	124.884.789

Balance 31. december

Passiver

Note	2024	2023
Andelsindskud	5.441.000	5.441.000
Reserve for opskrivning af ejendommen	78.670.586	78.170.588
Overført resultat m.v.	-10.923.515	-10.423.517
Egenkapital før andre reserver	73.188.071	73.188.071
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	3.783.086	4.680.938
Reserve for Grundejernes Investeringsfond (bunden)	71.077	34.229
Andre reserver	3.854.163	4.715.167
Egenkapital	77.042.234	77.903.238
16 Indvendig vedligeholdelse for lejere	240.394	226.311
Hensatte forpligtelser	240.394	226.311
17 Prioritetsgæld	45.002.519	43.727.808
Langfristede gældsforpligtelser	45.002.519	43.727.808
17 Prioritetsgæld	1.056.113	1.042.951
Deposita og fast forudbetalt leje	82.176	82.176
18 Varmeregnskab	184.367	220.990
13 Fællesanlæg	451.769	392.369
Elregnskab	86.271	72.400
Mellemregning administrator	3.434	1.618
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	0	1.104.804
19 Øvrig gæld	52.669	110.124
Kortfristede gældsforpligtelser	1.916.799	3.027.432
Gældsforpligtelser i alt	46.919.318	46.755.240
Passiver i alt	124.201.946	124.884.789
20 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
21 Nøgleoplysninger		
22 Beregning af andelsværdi (handelsværdi)		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2024

	2024	2023
Andelsindskud primo	5.441.000	5.441.000
Andelsindskud	5.441.000	5.441.000
Reserve for opskrivning af ejendom primo	78.170.586	78.370.588
Årets regulering	500.000	-200.000
Reserve for opskrivning af ejendommen	78.670.586	78.170.588
Overført resultat m.v. primo	-8.395.476	-6.839.139
Akkumuleret forskel til kursværdi, prioritetsgæld	-4.358.866	-4.812.026
Rest af årets resultat	1.830.827	1.227.648
Overført resultat m.v.	-10.923.515	-10.423.517
Egenkapital før andre reserver i alt	73.188.071	73.188.071
Reserve vedligeholdelse af ejendommen	1.723.727	1.723.727
Overført fra "overført resultat"	2.667.324	2.624.204
Anvendt i året	-940.972	0
Reserve vaskeriindtægter	177.025	177.025
Reserve fællesanlæg indtægter	155.982	155.982
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	3.783.086	4.680.938
Andre reserver (ikke bunden) i alt	3.783.086	4.680.938
Reserve primo	34.229	-163
Reserveret i året (indbetaling+ renter)	36.848	34.392
Reserve for Grundejernes Investeringsfond (bunden)	71.077	34.229
Andre reserver (bunden) i alt	71.077	34.229
Andre reserver i alt	3.854.163	4.715.167
Egenkapital i alt	77.042.234	77.903.238

Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2024	Budget 2024 (ej revideret)	Realiseret 2023
1 Indtægter, andelshavere			
Boligafgift	4.129.061	4.129.061	4.127.892
Garage-, P-plads-, kælder-, loftsleje (andelshavere)	1.430	1.430	1.430
Øvrige indtægter, andelshavere	59.300	40.000	43.050
	4.189.791	4.170.491	4.172.372
2 Indtægter, andre			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	296.358	293.638	289.718
	296.358	293.638	289.718
3 Ejendoms- og forbrugsudgifter			
Ejendomsskatter	265.583	265.583	283.046
Renovation	311.802	310.189	265.991
Forsikringer	125.857	120.281	104.338
Lejetab	-41.217	0	-1.632
Vandforbrug (fællesarealer)	252.251	300.000	269.130
Elforbrug (fællesarealer)	40.885	50.000	-19.436
	955.161	1.046.053	901.437
4 Renholdelse og udenomsarealer			
Viceværtservice	613.113	755.000	590.898
Snerydning	64.053	50.000	48.290
Pasning af fællesarealer	92.671	0	92.321
Skadedyrsbekæmpelse	2.644	6.000	5.664
	772.481	811.000	737.173

Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2024	Budget 2024	Realiseret 2023
		(ej revideret)	
5 Vedligeholdelse, løbende			
Drift af blødgøringsanlæg	175.875	0	0
Maler	6.660	0	0
Låseservice	252	0	208
Elektriker	0	0	31.671
Traktor, fejmaskine, benzin	49.104	0	0
Hårde hvidevarer	6.716	0	0
Småanskaffelser	7.509	0	94.245
Murer	1.625	0	0
Tømrer	27	0	0
VVS	208.867	0	12.204
Faldstammer / kloak	1.484	0	0
Varmeanlæg	25.733	0	128.858
Sprinkleranlæg, brandalarm	18.125	0	0
Grafitti	22.908	0	3.629
Ventilationsanlæg	3.219	0	0
Diverse vedligeholdelse	1.781	0	0
Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse	20.384	0	19.600
Budgetteret løbende vedligeholdelse, ej fordelt		265.398	
	550.269	265.398	290.415
6 Administrations- og foreningsomkostninger			
Administrationshonorar	125.609	125.609	121.950
Anden administration	21.975	20.000	16.147
Revision og regnskabsmæssig assistance	36.750	35.000	35.000
Varmeregnskabshonorar	68.392	55.000	53.313
Gebyrer m.v.	17.870	13.500	13.163
Kontorartikler	4.703	5.000	4.261
Administrationsomkostninger	275.299	254.109	243.834

Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2024	Budget 2024	Realiseret 2023
		(ej revideret)	
Bestyrelshonorar	19.750	20.000	17.966
Valuarvurdering	17.500	40.000	39.375
Rådgiverhonorar	12.500	0	0
Generalforsamling, møder	25.728	27.000	25.980
Arrangementer og fællesarbejdsdag	310	5.000	289
Foreningsomkostninger	75.788	92.000	83.610
Administrations- og foreningsomkostninger i alt	351.087	346.109	327.444
7 Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	22.138	0	23.419
	22.138	0	23.419
8 Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	872.618	902.618	890.168
	872.618	902.618	890.168
		2024	2023
9 Ejendommens værdi			
Kostpris pr. 1. januar		30.255.896	30.255.896
Omprioriteringsomkostninger		55.225	55.225
Renoveringsomkostninger		9.449.989	9.449.989
Vaskeri		168.302	168.302
Kostpris pr. 31. december		39.929.412	39.929.412
Opskrivninger pr. 1. januar		78.170.588	78.370.588
Årets regulering		500.000	-200.000
Opskrivninger pr. 31. december		78.670.588	78.170.588
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december		118.600.000	118.100.000
Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2020		48.000.000	48.000.000

Noter til årsregnskabet

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2024 i henhold til vurderings-rapport foretaget af valuar Kristian Ørtoft Geisler, valuarfirmaet Furesøgruppen, den 11. december 2024. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 118,6 mio. kr. baseret på DCF model med en diskonteringsfaktor på 4,4%. inkl. inflation nå 2%.

	2024	2023
10 Inventar, driftsmateriel m.v.		
Kostpris pr. 1. januar	72.260	72.260
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Kostpris pr. 31. december	72.260	72.260
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. januar	72.260	72.260
Årets afskrivninger	0	0
Afgang af afskrivninger	0	0
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december	72.260	72.260
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	0	0
11 Internetregnskab		
Indbetalt internet conto (ny periode)	-262.657	0
Internetomkostninger	263.863	0
Internet afregning	8.406	8.406
	9.612	8.406
12 Vaskeri		
Vaskeri, indtægter	-78.806	-147.839
Vaskeri, udgifter	77.861	51.984
Vaskeri, primo saldo	87.983	235.822
	87.038	139.967

Noter til årsregnskabet

	2024	2023
13 Fællesanlæg		
Fællesanlæg, indtægter	-59.400	-119.775
Fællesanlæg, udgifter	0	0
Fællesanlæg, primo saldo	-392.369	-272.594
	-451.769	-392.369
14 Andre tilgodehavender		
Øvrige tilgodehavender	0	39.946
	0	39.946
15 Likvide beholdninger		
Bankkonto	5.292.302	6.400.173
Bestyrelseskonto	4.899	4.881
	5.297.201	6.405.054
16 Indvendig vedligeholdelse for lejere		
Saldo pr. 1. januar	226.311	217.676
Indbetalt i året	20.383	19.601
	246.694	237.277
Anvendt	6.300	10.966
Saldo pr. 31. december	240.394	226.311

Noter til årsregnskabet

17 Prioritetsgæld

	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi	2024	2023
NK 18, 26.027.000	361.124	0	20.681.835	26.027.000	26.027.000
NK 19, 21.840.000	303.070	639.658	15.198.869	18.566.415	19.206.073
NK 20, 13.953.000	208.424	403.294	10.177.928	11.894.140	12.297.434
Prioritetsgæld i alt	872.618	1.042.952	46.058.632	56.487.555	57.530.507

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år)	1.056.113	1.056.113	1.042.951
Lang del af gæld (mere end 1 år)	45.002.519	55.431.442	56.487.556
	46.058.632	56.487.555	57.530.507

Restgæld efter 5 år	50.777.693	52.182.454
---------------------	------------	------------

Informationer om indregnede lån:

Nykredit 18, Obligationslån. Hovedstol kr.26.027.000.

Lånerente 1%. Restløbetid 24 år 9 md. Næste års afdrag udgør kr. 0.

Nykredit 19, Kontantlån. Hovedstol kr. 21.840.000.

Lånerente 1,2104%. Restløbetid 24 år 9 md. Næste års afdag udgår kr. 647.435.

Nykredit 20, Kontantlån. Hovedstol 13.953.000.

Lånerente 1,3284. Restløbetid 24 år 9 md. Næste års afdrag udgør kr. 408.678.

	2024	2023
18 Varmeregnskab		
Indbetalt varme a conto (ny periode)	680.660	684.060
Fjernvarmeomkostning (ny periode)	-492.858	-453.178
Varmeregnskabsår (afsluttet)	-3.435	-9.892
	184.367	220.990

Noter til årsregnskabet

	2024	2023
19 Øvrig gæld		
Afsat til revision og regnskabsmæssig assistance	36.750	31.625
Skyldig A-skat m.v.	6.540	15.518
Øvrige gældsposter	9.379	62.981
	52.669	110.124

20 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser:

Ejendommen er stillet til sikkerhed for foreningens prioritetsgæld

Hæftelsesforhold:

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

Afgivne garantier:

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Ejendomsavancebeskatning

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

Noter til årsregnskabet

21 Nøgleoplysninger

		31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2024
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	5.388	5.444	100	5.444,0
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0,0
B3	Boliglejemål	448	392	8	392,0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0,0
B5	Øvrige lejemål (Kældre, garager m.v.)	0	0	0	0,0
B6	I alt	5.836	5.836	108	5.836,0

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

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2011
D2	Ejendommens opførelsesår	1957

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

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

Sæt kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020		x
Forklaring på udregning <i>Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6)</i>		Anvendt værdi pr. 31.12.2024 kr.	kr. pr.- m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte regnskabsprincip	118.600.000	20.322

Noter til årsregnskabet

21 Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning <i>Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6)</i>		Anvendt værdi pr. 31.12.2024 kr.	kr. pr.- m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.783.086	648
Forklaring på udregning <i>Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100</i>			%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		3,2

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

Forklaring på udregning <i>Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balance dagen (B1 + B2)</i>				kr. pr.- m ²	
H1	Boligafgift	344.088	x 12	/ 5.444	758
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 5.444	0
H3	Boliglejeindtægter	24.697	x 12	/ 5.444	54

Forklaring på udregning <i>Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)</i>		2022 kr. pr.- m ²	2023 kr. pr.- m ²	2024 kr. pr.- m ²
J	Årets resultat pr. andels-m2 de sidste tre år	301	246	185

Forklaring på udregning			Kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	Andelsværdi på balancedagen (note 22) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)	13.444
K2	Andelsværdi	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)	7.590
K3	Teknisk andelsværdi	<i>K1 plus K2</i>	21.033

Noter til årsregnskabet

21 Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning <i>Vedligehold (hvv. løbende og genopretning og reovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)</i>		2022 kr. pr.- m ²	2023 kr. pr.- m ²	2024 kr. pr.- m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	22	50	94
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	22	50	94

Forklaring på udregning <i>(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) minus gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100</i>		
		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	60,4

Forklaring på udregning <i>Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)</i>		2022 kr. pr.- m ²	2023 kr. pr.- m ²	2024 kr. pr.- m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste 3 år	187	189	192

Noter til årsregnskabet

22 Beregning af andelsværdi (handelsværdi)

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

	2024	2023
Foreningens egenkapital før andre reserver	73.188.071	73.188.071
<i>Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:</i>		
Ejendom, regnskabsmæssig dagsværdi	-118.600.000	-118.100.000
Ejendom, valuarvurdering af 31. december 2024	118.600.000	118.100.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	46.058.632	44.770.759
Prioritetsgæld, kursværdi	-46.058.632	-44.770.759
Reguleret egenkapital	73.188.071	73.188.071
Samlet m ² andelsboliger	5.444	5.444
Indbetalt andelskrone	5.441.000	5.441.000
Andelskrone pr. m ² beboelse	73.188.071 : 5.444 = 13.443,80	13.443,80
Værdi pr. indskudt andelskrone	73.188.071 : 5.441.000 = 13,45	13,45
Seneste andelsværdi vedtaget på generalforsamlingen den 18. april 2024		13,45

Der gøres opmærksom på, at der jf. det i 2021 opdaterede BBR-register er i alt 5.836 m² på 110 boliger.

Valuarvurderingen anvender 5.739 m² på 112 boliger.

PENNEO

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

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

Jørgen Pyrmer

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Kettebo

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

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-04-01 15:11:44 UTC



Oliver Marc Noppenaug

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Kettebo

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

IP: 185.107.xxx.xxx

2025-04-01 15:19:15 UTC



Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: SJELDANI

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-04-02 04:07:08 UTC



Mathias Pilborg

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 172.225.xxx.xxx

2025-04-03 14:45:27 UTC



Rasmus Cecil Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Kettebo

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

IP: 62.198.xxx.xxx

2025-04-09 14:39:46 UTC



Kenn Erik Elmgren

AAEN & CO. STATS AUTORISEREDE REVISORER P/S CVR: 33241763

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Aaen & Co

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

IP: 195.41.xxx.xxx

2025-04-09 14:42:59 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

PENNEO

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

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

Carsten Østergaard Volden

Dirigent

På vegne af: Dirigent

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-04-29 05:00:51 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.