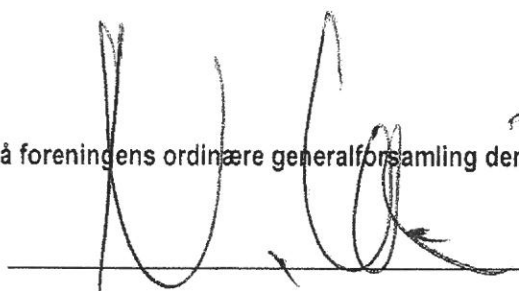


# Andelsboligforeningen Kettebo

CVR-nummer 33 90 54 32

Årsregnskabet 2013

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 30/9 2014



dirigent

## Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter til årsregnskabet	10
Noter, beregning af andelsværdi	19
Noter, nøgletal	20
Noter, nøgleoplysninger opgjort pr. 31. december 2013	21

## Foreningsoplysninger

<b>Foreningen</b>	Andelsboligforeningen Kettebo
<b>Bestyrelse</b>	Lars-Oia Hansson, formand Trude Braaten Jytte Willumsen Joan Skov Christensen Kirsten Schmidt
<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, 86 stk., i alt 4.636 m <sup>2</sup> Beboelseslejemål, 28 stk., i alt 1.196 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 2013.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 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 2013 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013.

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 27. marts 2014

Administrator

Advokat Nicolai Giødesen

Bestyrelsen

Lars-Ola Hansson, formand

Trude Braaten

Jytte Willumsen

Joan Skov Christensen

Kirsten Schmidt

## Den uafhængige revisors påtegning

### Til medlemmerne i andelsboligforeningen Kettebo:

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Kettebo for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 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, andelsboliglovens § 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 2013 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 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 27. marts 2014

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

Kongevejen 3, 3000 Helsingør



Kenn Elmgren  
statsautoriseret revisor

## Regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Kettebo for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 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 oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 5.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8 samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede 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 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.

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.

### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

## Regnskabspraksis

### Prioritetsgæld

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

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af kurstab på lån opstået såvel ved indfrielse som ved optagelse.

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 nominal værdi.

## Øvrige noter

### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 19. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven.

### Nøgletal

De i note 20 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. 1539 af 16/12/2013 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andele.

## Resultatopgørelse 2013

Note	Regnskab 2013	Budget 2013 (ej revideret)	Regnskab 2011/2012	
<b>Indtægter</b>				
	Boligafgifter	2.802.136	2.790.235	2.609.446
1	Lejeindtægter	625.787	681.900	851.299
	Vaskeriindtægter	84.715	50.000	12.900
2	Øvrige indtægter	81.395	412.000	12.324
	<b>Indtægter i alt</b>	<b>3.594.033</b>	<b>3.934.135</b>	<b>3.485.968</b>
<b>Omkostninger</b>				
3	Renholdelse	743.005	598.700	678.585
4	Forbrugsafgifter	397.893	503.000	442.143
5	Driftsudgifter	388.190	376.535	510.620
6	Administrationsomkostninger	322.912	300.950	273.526
7	Vedligeholdelse	115.664	507.638	133.359
11	Afskrivninger	26.263	0	9.415
	<b>Omkostninger i alt</b>	<b>1.993.927</b>	<b>2.286.823</b>	<b>2.047.647</b>
	Resultat før finansielle poster	1.600.106	1.647.312	1.438.321
8	Finansielle omkostninger	1.056.354	1.371.276	1.288.980
	<b>Finansielle poster, netto</b>	<b>-1.056.354</b>	<b>-1.371.276</b>	<b>-1.288.980</b>
	<b>Resultat før skat</b>	<b>543.752</b>	<b>276.036</b>	<b>149.341</b>
	Årets skat	0	15.000	83.750
	<b>Årets resultat</b>	<b>543.752</b>	<b>261.036</b>	<b>65.591</b>
Forslag til resultatdisponering:				
	Betalte prioritetsafdrag	107.594	261.036	101.050
	Amortisering af kurstab på prioritetsgæld	-5.774	0	-5.774
	Overført restandel af årets resultat	441.932	0	-29.685
	<b>Disponeret i alt</b>	<b>543.752</b>	<b>261.036</b>	<b>65.591</b>

## Balance 31. december

## Aktiver

Note		2013	2011/2012
9	Ejendommen	30.311.121	30.290.871
10	Renoveringsprojekt	8.617.991	347.013
11	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	226.957	253.220
	<b>Anlægsaktiver</b>	<b>39.156.069</b>	<b>30.891.105</b>
	Restancer, andelshavere	26.037	0
	Mellemregning med administrator	273.487	291.580
	Mellemregning med bestyrelsen	4.475	5.000
	Mellemregning med vicevært	5.000	7.199
	Mellemregning med fraflyttede	1.263	0
	Andre tilgodehavender	21.833	0
	Periodeafgrænsningsposter	216.054	167.748
16	Antenneregnskab	0	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>548.148</b>	<b>471.526</b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>548.148</b>	<b>471.526</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>39.704.217</b>	<b>31.362.631</b>

## Balance 31. december

## Passiver

Note		2013	2011/2012
	Andelsindskud	4.564.000	4.331.000
	Overført resultat mv.	1.579.139	480.769
13	<b>Egenkapital</b>	<b>6.143.139</b>	<b>4.811.769</b>
12	Lejernes vedligeholdelseskonto	317.634	341.569
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>317.634</b>	<b>341.569</b>
14	Prioritetsgæld	23.029.483	23.131.303
	Nykredit, kassekredit max. t.kr. 3.300	1.836.401	1.636.304
	Nykredit, byggelån max. t.kr. 9.000	6.035.888	0
	Restancer, andelshavere	0	255
	Deposita/forudbetalt leje	233.421	316.915
	Mellemregning med fraflyttede	0	5.500
	Skyldig salgsafregning	844.427	638.980
	Skyldig selskabsskat	83.750	83.750
15	Varmeregnskab	80.887	81.007
16	Antenneregnskab	0	89.902
17	Anden gæld	1.099.187	225.378
	<b>Gæld i alt</b>	<b>33.243.444</b>	<b>26.209.294</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>39.704.217</b>	<b>31.362.631</b>
18	Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser		
19	Beregning af andelsværdi		

## Noter til årsregnskabet

	Regnskab 2013	Budget 2013	Regnskab 2011/2012
		(ej revideret)	
<b>1 Lejeindtægter</b>			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	624.357	680.500	849.630
Lejeindtægter, erhvervslejemål	1.430	1.400	1.668
	<b>625.787</b>	<b>681.900</b>	<b>851.299</b>
<b>2 Øvrige indtægter</b>			
Restancegebyr	0	0	2.882
Diverse indtægter	81.395	412.000	9.442
	<b>81.395</b>	<b>412.000</b>	<b>12.324</b>
<b>3 Renholdelse</b>			
Vicevært og viceværtassistent	443.588	350.000	363.509
Serviceaftale Saniva, vaskeriet	25.959	1.000	12.899
Sociale udgifter	2.014	2.000	1.946
Renovation, container m.v.	259.525	242.200	297.459
Snerydning	11.918	3.500	2.773
	<b>743.005</b>	<b>598.700</b>	<b>678.585</b>
<b>4 Forbrugsafgifter</b>			
Elektricitet	52.388	150.000	100.569
Vandafgift	345.504	353.000	341.573
	<b>397.893</b>	<b>503.000</b>	<b>442.143</b>

## Noter til årsregnskabet

	Regnskab 2013	Budget 2013 (ej revideret)	Regnskab 2011/2012
<b>5 Driftsudgifter</b>			
Ejendomsskat	260.160	260.160	314.400
Forsikringer	57.102	80.000	66.466
Tomgang / tab lejere	61.277	10.000	101.796
Materialer	7.277	24.000	23.637
Skadedyrsbekæmpelse	2.375	2.375	4.320
	<b>388.190</b>	<b>376.535</b>	<b>510.620</b>
<b>6 Administrationsomkostninger</b>			
Kontorhold	7.346	1.000	1.093
Administrationsgodgørelse og telefon vicevært	11.412	4.500	2.100
Foreningsudg., møder, generalforsamling	6.720	0	3.350
Administrationshonorar	156.884	156.700	179.680
Revision og regnskabsmæssig assistance	20.000	15.000	20.000
Ekstra honorar for nøgleoplysninger	3.750	0	0
Skattemæssig bistand	1.250	1.250	0
Valuarvurdering	8.700	8.700	9.750
Varmeregnskabshonorar	34.891	35.000	34.727
Abonnementer/Serviceaftaler	25.153	25.300	14.622
Porto og gebyrer	5.610	3.500	4.181
Antenneregnskab, overført til drift, jf. note 16	30.679	0	0
Kursusaktiviteter mv.	10.516	50.000	4.025
	<b>322.912</b>	<b>300.950</b>	<b>273.526</b>

## Noter til årsregnskabet

	Regnskab 2013	Budget 2013 (ej revideret)	Regnskab 2011/2012
<b>7 Vedligeholdelse</b>			
Vaskeri	5.074		1.339
Varmeanlæg	40.370		42.341
Blikkenslager	10.531		11.316
Elektriker	5.627		57.732
Maler	630		180
Tømrer/snedker	0		12.977
Låseservice	1.738		1.250
Diverse	27.328		6.223
	<b>115.664</b>	<b>507.638</b>	<b>133.359</b>
<b>8 Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	887.521	1.249.276	1.106.258
Renter af bankkonti	160.160	122.000	173.532
Amortisering af kurstab på prioritetsgæld	5.774	0	5.774
Øvrige renter	2.899	0	3.416
	<b>1.056.354</b>	<b>1.371.276</b>	<b>1.288.980</b>
		2013	2011/2012
<b>9 Materielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris 1. januar		30.290.871	0
Tilgang, ejendom		0	30.255.896
Tilgang, omprioriteringsomkostninger		20.250	34.975
<b>Kostpris 31. december</b>		<b>30.311.121</b>	<b>30.290.871</b>

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 47.500.000

## Noter til årsregnskabet

	<u>2013</u>	<u>2011/2012</u>
<b>10 Renoveringsprojekt</b>		
Kostpris 1. januar	347.013	0
Navercon	635.201	238.875
Nicolai Giødesen	130.000	87.500
Larsen & Søndergård	0	20.638
Etablering byggeplads	386.625	0
Murer- og betonarbejde	736.615	0
Kloarbejde	48.000	0
Tømrerarbejde	1.520.000	0
Elektrikerarbejde	40.000	0
Blikkenslagerarbejde	2.690.993	0
VVS Sanitet	285.673	0
Nyt skraldehus	202.469	0
Vinduespartier på gavle	42.445	0
Øvrige omkostninger	38.727	0
Uforudsete udgifter 7% proj.	20.819	0
Moms af projektarbejde	1.493.410	0
<b>Kostpris 31. december</b>	<u><b>8.617.991</b></u>	<u><b>347.013</b></u>

## Noter til årsregnskabet

### 11 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

	Vaskeri	Andre anlæg driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar	190.375	72.260
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Kostpris 31. december	<b>190.375</b>	<b>72.260</b>
Afskrivninger 1. januar	1.586	7.829
Årets afskrivninger	19.037	7.226
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 31. december	<b>20.623</b>	<b>15.055</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>169.752</b>	<b>57.205</b>
Forventet levetid, år	10	10
	2013	2011/2012

### 12 Lejernes vedligeholdelseskonti

Saldo primo	341.569	0
Hensat	60.572	392.494
Anvendt	22.059	50.925
Reguleret ifm. salg af andele	62.449	0
Saldo ultimo	<b>317.634</b>	<b>341.569</b>

## Noter til årsregnskabet

### 13 Egenkapital

	Andels- kapital	Overført resultat mv.	I alt
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
Saldo 1. januar	4.331.000	480.769	4.811.769
Tilgang nye andele bolignr. 26, 53, 110, 126 og 131	233.000		233.000
Tillægsværdi nye andele		554.619	554.619
Overført af årets resultat i øvrigt:			
Betalte prioritetsafdrag		107.594	107.594
Amortisering af kurstab på prioritetsgæld		-5.774	-5.774
Rest af årets resultat		441.932	441.932
<b>Saldo 31. december</b>	<b><u>4.564.000</u></b>	<b><u>1.579.139</u></b>	<b><u>6.143.139</u></b>

## Noter til årsregnskabet

14 Prioritetsgæld	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Amortiseret kurstab
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Nykredit, kontantlån hovedstol kr. 5.800.000 rentesats p.a. 5,2700 pct.	0	0	161.670
Nykredit, kontantlån kontantlån, hovedstol kr. 5.925.000 rentesats p.a. 3,8912 pct. obligationsrestgæld 6.067.148 restløbetid 28 3/4 år	257.268	107.594	0
Nykredit, tilpasningslån hovedstol kr. 17.400.000 rentesats p.a. 3,1221 pct. obligationsrestgæld 16.394.883 restløbetid 27 år	630.252	0	0
	<u>887.520</u>	<u>107.594</u>	<u>161.670</u>
Amortiseret kurstab 1. januar			167.444
Amortiseret kurstab opstået i året			0
Amortiseret kurstab 31. december			161.670
Omkostningsført i året			<u>5.774</u>

## Noter til årsregnskabet

### 14 Prioritetsgæld (fortsat)

	Kurs	Restgæld Primo	Restgæld Ultimo	Kurs værdi
Nykredit, kontantlån				
kontantlån, hovedstol kr. 5.925.000				
rentesats p.a. 3,8912 pct.				
obligationsrestgæld 6.067.148				
restløbetid 28 3/4 år	98,8700	5.898.746	5.791.153	5.882.464
Nykredit, tilpasningslån				
hovedstol kr. 17.400.000				
rentesats p.a. 3,1221 pct.				
obligationsrestgæld 16.394.883				
restløbetid 27 år	115,5500	17.400.000	17.400.000	18.452.441
		<b>23.298.746</b>	<b>23.191.153</b>	<b>24.334.905</b>
Regnskabsmæssig værdi, prioritetsgæld				23.191.153
Amortiseret kurstab				-161.670
<b>Regnskabsmæssig værdi, prioritetsgæld inkl. amortiseret kurstab</b>				<b>23.029.483</b>

	2013	2011/2012
<b>15 Varmeregnskab</b>		
Aconto indbetalt	435.720	448.460
Afholdte udgifter	-363.938	-367.453
Afsluttet varmeregskab	9.105	0
	<b>80.887</b>	<b>81.007</b>

### 16 Antenneregnskab

Saldo 1. januar	89.902	0
Aconto indbetalt	115.281	516.201
Afholdte udgifter	-235.863	-426.299
Overført til drift	30.680	0
	<b>0</b>	<b>89.902</b>

## Noter til årsregnskabet

	2013	2011/2012
<b>17 Anden gæld</b>		
Skyldig revisor	23.750	20.000
A-skat, sociale omkostninger mv.	32.034	18.750
Saniva Vaskerimaskiner A/S	16.168	16.142
Larsen & Søndergaard	0	20.638
Navercon	0	142.875
Byernes Varme & Sanitet	901.715	0
Reci	16.797	0
Theisbo EI	6.322	0
Hovedstadens Bygningsentreprise	45.719	0
Tryg	55.418	0
Kreditorer	1.264	6.973
	<b>1.099.187</b>	<b>225.378</b>

### 18 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.

## Noter til årsregnskabet

### 19 Beregning af andelsværdi

Beregning af andelskronen i henhold til §5, stk. 2 i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber": Ejendomsværdi, kontant handelsværdi vurderet af statsautoriserede ejendomsmægler Finn Malling den 5. marts 2014.

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

		2013	2011/2012
Foreningens egenkapital		6.143.139	4.811.769
Valuarvurdering	62.000.000		60.000.000
Bogført værdi af ejendommen	-38.929.112	23.070.888	-30.637.885
Prioritetsgæld, restgæld	23.029.483		23.131.303
Prioritetsgæld, kursværdi	-24.334.905	-1.305.422	-24.954.285
Hensat til renovering- og forbedringsarbejder, jf. valuarvurdering		-4.900.000	-9.000.000
		<b>23.008.605</b>	<b>23.350.902</b>
 Indbetalt andelskapital udgør		 4.564.000	 4.331.000
 Værdi pr. andelskrone	 23.008.605 = 4.564.000	 5,04	 5,39
 Andelsværdi pr. m <sup>2</sup>	 23.008.605 = 4.564	 5.041,32	 5.391,57

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 2,87 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 2,87 til 3,37 alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 9.198.813.

## Noter til årsrapporten

### 20 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	86	4.636
Boliglejemål	28	1.196
Erhvervslejemål	0	0
	114	5.832

Beregnete nøgletal for foreningen:

	kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup> total
Offentlig ejendomsvurdering	10.246	8.145
Valuarvurdering	13.374	10.631
Anskaffelsessum (kostpris)	6.538	5.197
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	7.052	5.606
Foreslået andelsværdi	4.963	3.945
Reserver uden for andelsværdi	0	0

	kr./m <sup>2</sup>
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m <sup>2</sup>	604
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m <sup>2</sup>	522
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m <sup>2</sup>	0

Omkostninger mv. i % af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):	i %
Vedligeholdelsesomkostninger	4%
Øvrige omkostninger	59%
Finansielle poster, netto	33%
Afdrag	3%
	<b>100%</b>

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter	78%
--	-----

## Nøgleoplysninger opgjort pr. 31. december 2013

### 1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr. 31. december 2013.  
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) indberettes først i marts 2014 af realkreditinstitutter.  
Seneste regnskabsperiode er 1. januar til 31. december 2013.

#### Felt

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

		Antal	BBR areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	86	4.636
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemaal	28	1.196
B4	Erhvervslejemaal	0	0
B5	Øvrige lejemaal, kældre, garager mv.	1	12
B6	<b>I alt</b>	<b>115</b>	<b>5.844</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 opgjort pr. 31. december 2013

### 1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen (fortsat)

Felt

		<u>Ja</u>	<u>Nej</u>
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		
		<u>Anskaffelses-</u> <u>sum</u>	<u>Valuar-</u> <u>vurdering</u>
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	X	Offentlig vurdering
		<u>Kr.</u>	<u>Gns. kr.</u> <u>pr. m<sup>2</sup></u>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	62.000.000	10.609
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0
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 opgjort pr. 31. december 2013

### 2 Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

Felt

		Indtægt ultimo-måned x 12	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1	Boligafgift	2.902.198	626
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0
H3	Boliglejeindtægter	654.991	141
		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>	0	14
			Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi		4.963
K2	Gæld - omsætningsaktiver		7.052
K3	<b>Teknisk andelsværdi</b>		<b>12.016</b>

## Nøgleoplysninger opgjort pr. 31. december 2013

### 3 Byggeteknik og vedligeholdelse

Felt

	<u>Ja</u>	<u>Nej</u>
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 Og er der hensat midler til disse arbejder?		X

	<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>	<u>Indeværende år</u>
M1 Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	0	23	20
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	0	0	0
M3 Vedligehold, i alt (kr. pr. m <sup>2</sup> )	<u>0</u>	<u>23</u>	<u>20</u>

N Ejendommens energimærkning E

## Nøgleoplysninger opgjort pr. 31. december 2013

### 4 Finansielle forhold

Felt

Restgæld  
(værdi ved  
indfrielse)

#### O Lån og finansielle aftaler:

XX Realkredit A/S

Obligationslån

Variabel rente, CIBOR

Restløbetid xx år

Næste rentetilpasning xx.xx.xxxx

Der afdrages ikke på gælden

Afdrag påbegyndes xx.xx.xxxx

Risikoklassificering xx

0

XX Realkredit A/S

Kontantlån, fast rentelån

Variabel rente

Restløbetid xx år

Næste rentetilpasning xx.xx.xxxx

Der afdrags på gælden

Risikoklassificering xx

0

0

*Felt O indberettes af foreningens realkreditinstitut i marts 2014*

#### P Friværdi (gældsforpligtelse sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)

15%

### 4.1 Afdrag

Felt

#### Q Andel af foreningens gæld der pt. afdrages på

0%

*Felt Q indberettes af foreningens realkreditinstitut i marts 2014*

25

## Nøgleoplysninger opgjort pr. 31. december 2013

### 4.1 Afdrag (fortsat)

Felt

	<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>	<u>Indeværende år</u>
R    Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup>	0	22	23

### S    Ydelsesprofil

*Felt S implementeres først for regnskabsåret 2014*

### 4.2 Renteusikkerhed

Felt

### T    Ydelsesprofil

*Felt T implementeres først for regnskabsåret 2014*

### 4.3 Formueusikkerhed

Felt

### U    Udvikling i restgæld

*Felt U implementeres først for regnskabsåret 2014*

## Nøgleoplysninger opgjort pr. 31. december 2013

### 5 Forenings bemærkninger til skemaet

Felt

Andelsboligforeningens bemærkninger til skemaet:

#### 4. Andre arbejder

Udover vor revision af årsrapporten har vi ydet regnskabsmæssig assistance med opstilling og udarbejdelse af årsrapporten, samt med opgørelse af den skattepligtige indkomst for andelsboligforeningen.

Vi har i tilknytning til udarbejdelsen af årsregnskabet assisteret med beregningen af andelskronen.

#### 5. Revisors afgivelse af lovkrævede oplysninger

I henhold til § 20 i Lov nr. 468 af 17/06/2008 (revisorloven) skal vi oplyse,

at vi opfylder lovgivningens habilitetsbetingelser og

at vi under revisionen har modtaget alle de oplysninger, vi har anmodet om.

Helsingør, den 18. februar 2015

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

Kongevejen 3, 3000 Helsingør

Kenn Elmgren  
statsautoriseret revisor

Siderne 11-17 er tiltrådt den / 2015

#### Bestyrelse

Lars-Ola Hansson, formand

Brian Skovborg

Bo Munthe

Jørgen Werner Hansen

Steen Paustian

Anne Marie Nielsen