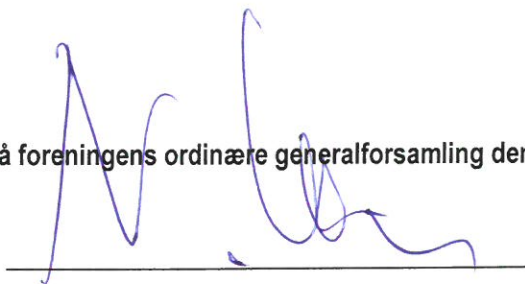


Andelsboligforeningen Kettebo

CVR-nummer 33 90 54 32

Årsregnskabet 2014

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den ²⁶ / 3 2015



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

Foreningen	Andelsboligforeningen Kettebo
Bestyrelse	Lars-Ola Hansson, formand Brian Skovborg Bo Munthe Jørgen Werner Hansen Steen Paustian Anne Marie Nielsen
Administrator	Advokatfirmaet Nicolai Giødesen Frederiksholms Kanal 18 1220 København K
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Bank	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V
Boliger	Andelsboliger, 95 stk., i alt 4.964 m ² Beboelseslejemål, 19 stk., i alt 868 m ² Andelsboliger/lejemål i alt 114 stk., i alt 5.832 m ²

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Kettebo for 2014.

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 2014 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014.

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 18. februar 2015

Administrator

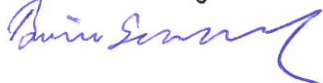

Advokat Nicolai Gjødesen

Bestyrelsen


Lars-Ola Hanssón, formand

Jørgen Werner Hansen

Brian Skovborg



Steen Paustian

Bo Munthe



Anne Marie Nielsen



Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i andelsboligforeningen Kettebo:

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Kettebo for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014, 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 2014 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014 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 18. februar 2015

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3 | 3000 Helsingør



Kenn Elmgren
statsautoriseret revisor

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Kettebo for 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 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, bortset fra at foreningens ejendom fra indeværende regnskabsår er indregnet til dagsværdi og tilknyttet prioritetsgæld er tilsvarende indregnet til kursværdi med fradrag af amortiseret kurstab. Værdireguleringer af ejendommen til dagsværdi og prioritetsgæld til kursværdi reguleres over egenkapitalen. Sammenligningstillene er tilpasset hertil.

Ændring af regnskabspraksis har pr. 31. december 2014 medført en positiv nettopåvirkning på egenkapitalen på kr. 30.285.531, en positiv påvirkning på ejendommen på kr. 30.361.625 samt en negativ påvirkning på prioritetsgælden på kr. 76.094.

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.

Regnskabspraksis

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.

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 indeksslån 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.

Regnskabspraksis

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.

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 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. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andele.

Resultatopgørelse 2014

Note	Regnskab 2014	Budget 2014 <small>(ej revideret)</small>	Regnskab 2013	
Indtægter				
	Boligafgifter	3.043.211	2.966.338	2.802.136
1	Lejeindtægter	498.425	565.562	625.787
	Vaskeriindtægter	78.450	50.000	84.715
2	Øvrige indtægter	174.183	179.700	81.395
	Indtægter i alt	3.794.268	3.761.600	3.594.033
Omkostninger				
3	Renholdelse	344.082	617.000	743.005
4	Forbrugsafgifter	432.086	476.000	397.893
5	Driftsudgifter	433.143	499.375	388.190
6	Administrationsomkostninger	310.351	305.950	322.912
7	Vedligeholdelse, løbende	226.912	429.275	115.664
8	Vedligeholdelse, genopretning og renovering, se *	10.707.180	0	0
11	Afskrivninger	7.226	0	26.263
	Omkostninger i alt	12.460.981	2.327.600	1.993.927
	Resultat før finansielle poster	-8.666.713	1.434.000	1.600.106
9	Finansielle omkostninger	1.323.302	1.324.000	1.056.354
	Finansielle poster, netto	-1.323.302	-1.324.000	-1.056.354
	Resultat før skat	-9.990.015	110.000	543.752
	Årets skat	0	0	0
	Skat tidligere år	-17.680	0	0
	Årets resultat	-9.972.335	110.000	543.752
*) Regnskabsåret 2014 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	-9.972.335		
	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	10.707.180		
	Årets resultat uden genopretning og renovering af ejendommen i 2013 og 2014	734.845		

Resultatopgørelse 2014

<u>Note</u>	<u>Regnskab 2014</u>	<u>Budget 2014</u> (ej revideret)	<u>Regnskab 2013</u>
Forslag til resultatdisponering:			
Betalte prioritetsafdrag	198.760	110.000	107.594
Amortisering af kurstab på prioritetsgæld	0	0	-5.774
Overført restandel af årets resultat	-10.171.095	0	441.932
Disponeret i alt	-9.972.335	110.000	543.752

Balance 31. december

Aktiver

Note	2014	2013
10 Ejendommen	64.000.000	62.000.000
11 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	49.979	57.205
Anlægsaktiver	64.049.979	62.057.205
Restancer, andelshavere	10.748	26.037
Mellemregning med administrator	6.098	273.487
Mellemregning med bestyrelsen	0	4.475
Mellemregning med vicevært	0	5.000
Mellemregning med fraflyttede	0	1.263
Mellemregning med lejere	10.617	0
Andre tilgodehavender	13.939	21.833
Periodeafgrænsningsposter	241.234	216.054
Tilgodehavender	282.636	548.148
Omsætningsaktiver	282.636	548.148
Aktiver i alt	64.332.615	62.605.353

Balance 31. december

Passiver

Note	2014	2013
	4.892.000	4.564.000
	30.361.625	22.901.136
	-7.719.075	435.387
13	27.534.550	27.900.523
12	261.359	317.634
	261.359	317.634
14	34.831.335	24.173.235
	548.847	1.836.401
	0	6.035.888
	8.182	0
	186.147	233.421
	10.528	0
	231.236	844.427
	0	83.750
15	85.970	80.887
16	8.991	0
17	625.470	1.099.187
	36.536.706	34.387.196
	64.332.615	62.605.353
18	Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	
19	Beregning af andelsværdi	

Noter til årsregnskabet

	Regnskab 2014	Budget 2014 (ej revideret)	Regnskab 2013
1 Lejeindtægter			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	496.995	564.162	624.357
Lejeindtægter, erhvervslejemål	1.430	1.400	1.430
	498.425	565.562	625.787
2 Øvrige indtægter			
Fremlejeafgift	25.075	0	0
Fællesanlæg	27.050	0	0
Diverse indtægter (fortjeneste indvendig vedligeholdelse)	122.058	179.700	81.395
	174.183	179.700	81.395
3 Renholdelse			
Vicevært og viceværtassistent	119.660	400.000	443.588
Serviceaftale Saniva, vaskeriet	19.775	1.000	25.959
Sociale udgifter	1.970	2.500	2.014
Renovation, container m.v.	202.677	201.500	259.525
Snerydning	0	12.000	11.918
	344.082	617.000	743.005
4 Forbrugsafgifter			
Elektricitet	111.649	130.000	52.388
Vandafgift	320.437	346.000	345.504
	432.086	476.000	397.893

Noter til årsregnskabet

	Regnskab 2014	Budget 2014	Regnskab 2013
		(ej revideret)	
5 Driftsudgifter			
Ejendomsskat	261.859	262.000	260.160
Forsikringer	56.923	70.000	57.102
Tomgang / tab lejere	99.724	140.000	61.277
Materialer	12.263	25.000	7.277
Skadedyrsbekæmpelse	2.375	2.375	2.375
	433.143	499.375	388.190
6 Administrationsomkostninger			
Kontorhold	11.430	20.000	7.346
Administrationsgodtgørelse og telefon vicevært	17.184	12.000	11.412
Foreningsudg., møder, generalforsamling	1.995	0	6.720
Administrationshonorar	158.370	157.000	156.884
Advokat	5.625	0	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	20.600	20.000	20.000
Honorar for nøgleoplysninger	1.250	0	3.750
Skattemæssig bistand	1.250	1.250	1.250
Valuarvurdering	8.700	8.700	8.700
Varmeregnskabshonorar	36.042	36.000	34.891
Abonnementer/Serviceaftaler	25.409	26.000	25.153
Porto og gebyrer	5.653	5.000	5.610
Antenneregnskab, overført til drift, jf. note 16	0	0	30.679
Kursusaktiviteter mv.	11.612	20.000	10.516
	310.351	305.950	322.912

Noter til årsregnskabet

	Regnskab 2014	Budget 2014	Regnskab 2013
		(ej revideret)	
7 Vedligeholdelse, løbende			
Vaskeri	1.824		5.074
Varmeanlæg	71.424		40.370
Murer	0		2.625
Blikkenslager	5.545		10.531
Elektriker	49.859		5.627
Maler	513		630
Låseservice	3.248		1.738
Garmester	758		2.129
Fællesarealer	35.488		18.924
Kloak	7.231		690
Tømrer/snedker	35.913		0
Diverse	0		27.328
	226.912	429.275	115.664
8 Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Vedligeholdelsesandel af renoveringsprojekt, jf. note 10	10.707.180	0	0
	10.707.180	0	0
9 Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	1.010.934	884.000	887.521
Renter af bankkonti	307.755	440.000	160.160
Amortisering af kurstab på prioritetsgæld	0	0	5.774
Øvrige renter	4.613	0	2.899
	1.323.302	1.324.000	1.056.354

Noter til årsregnskabet

	2014	2013
10 Ejendommen		
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	34.975
Tilgang	398.695	20.250
Afgang	0	0
Omprioriteringsomkostninger 31. december	453.920	55.225
Renoveringsomkostninger 1. januar	8.617.991	347.013
Tilgang:		
Navercon	730.175	635.201
Nicolai Giødesen	106.250	130.000
Etablering byggeplads	113.459	386.625
Murer- og betonarbejde	3.309	736.615
Kloarkarbejde	0	48.000
Tømrerarbejde	0	1.520.000
Elektrikerarbejde	22.167	40.000
Blikkenslagerarbejde	2.691.509	2.690.993
VVS Sanitet	69.630	285.673
Nyt skraldehus	0	202.469
Vinduespartier på gavle	0	42.445
Aflønning af koordinator	166.061	0
Øvrige omkostninger	1.875	38.727
Uforudsete udgifter 7% proj.	130.148	20.819
Moms af projektarbejde	813.412	1.493.410
Afgang:		
Vedligeholdelsesandel	-10.707.180	0
Renoveringsomkostninger 31. december	2.758.807	8.617.991
Transport til næste side	33.468.623	38.929.112

Noter til årsregnskabet

	2014	2013
10 Ejendommen (fortsat)		
Ejendom, kostpris 31. december	30.255.896	30.255.896
Omprioriteringsomkostninger 31. december	453.920	55.225
Renoveringsomkostninger 31. december	2.758.807	8.617.991
Transport fra forrige side:	33.468.623	38.929.112
Vaskeri 31. december	169.752	169.752
Op-/nedskrivninger 1. januar	22.901.136	22.901.136
Årets op-/nedskrivning	7.460.489	0
Tilbageført opskrivning	0	0
Op-/nedskrivninger 31. december	30.361.625	22.901.136
Regnskabsmæssig værdi 31. december	64.000.000	62.000.000

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 16. december 2014.

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 2,68 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 2,68 til 3,18 alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 10.062.893.

Noter til årsregnskabet

	2014	2013
11 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar	72.260	72.260
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Kostpris 31. december	72.260	72.260
Afskrivninger 1. januar	15.055	7.829
Årets afskrivninger	7.226	7.226
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 31. december	22.281	15.055
Regnskabsmæssig værdi 31. december	49.979	57.205
Forventet levetid, år	10	10
12 Lejernes vedligeholdelseskonti		
Saldo primo	317.634	341.569
Regulering til primo	-8.172	0
Hensat	56.672	60.572
Anvendt	635	22.059
Reguleret ifm. salg af andele	104.140	62.449
Saldo ultimo	261.359	317.634

Noter til årsregnskabet

13 Egenkapital

	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat mv.	I alt
Saldo 1. januar	4.564.000	22.901.136	435.387	27.900.523
Tilgang nye andele bolignr. 11, 14 69, 82, 96, 99, 100, 111 og 123	328.000			328.000
Tillægsværdi nye andele			911.885	911.885
Kurstab forrige lån			-161.670	-161.670
Årets regulering af valuarvurdering		7.460.489		7.460.489
Kursregulering af prioritetsgæld			1.067.657	1.067.657
Overført af årets resultat i øvrigt:				
Betalte prioritetsafdrag			198.760	198.760
Amortisering af kurstab på prioritetsgæld			0	0
Rest af årets resultat			-10.171.095	-10.171.095
Saldo 31. december	4.892.000	30.361.625	-7.719.075	27.534.550

Noter til årsregnskabet

14 Prioritetsgæld

	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Amortiseret kursstab
Nykredit, kontantlån hovedstol kr. 5.925.000 indfriet i 2014	252.474	111.842	0
Nykredit, tilpasningslån hovedstol kr. 17.400.000 indfriet i 2014	601.700	0	0
Nykredit, kontantlån hovedstol kr. 6.000.000 rentesats p.a. 2,9616 pct. obligationsrestgæld kr. 5.912.482 restløbetid 29 år 9 mdr.	96.279	58.201	0
Nykredit, kontantlån hovedstol kr. 3.000.000 rentesats p.a. 3,0404 pct. obligationsrestgæld kr. 2.986.251 restløbetid 29 år 9 mdr.	49.237	28.717	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	11.244	0	0
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	0	0	1.401.494
Nykredit, kontantlån hovedstol kr. 8.767.000 rentesats p.a. 2,6036 pct. obligationsrestgæld kr. 8.886.974 restløbetid 30 år	0	0	1.082.355
Transport til næste side	1.010.934	198.760	2.483.849

Noter til årsregnskabet

14 Prioritetsgæld (fortsat)

	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Amortiseret kurstab
Transport fra forrige side	1.010.934	198.760	2.483.849
Nykredit, kontantlån hovedstol kr. 5.970.000 rentesats p.a. 2,7808 pct. obligationsrestgæld kr. 5.970.000 restløbetid 30 år	0	0	262.992
	1.010.934	198.760	2.746.842
Amortiseret kurstab 1. januar			161.670
Reguleret over egenkapital			-161.670
Amortiseret kurstab opstået i året			2.746.842
Amortiseret kurstab 31. december			2.746.842
Omkostningsført i året			0
	Kurs	Kursværdi primo	Kursværdi ultimo
Nykredit, kontantlån hovedstol kr. 5.925.000 indfriet i 2014	98,8700	5.882.464	0
Nykredit, tilpasningslån hovedstol kr. 17.400.000 indfriet i 2014	115,5500	18.452.441	0
Nykredit, kontantlån hovedstol kr. 6.000.000 rentesats p.a. 2,9616 pct. obligationsrestgæld kr. 5.912.482 restløbetid 29 år 9 mdr.	100,0000	0	5.912.482
Transport til næste side		24.334.905	5.912.482

Noter til årsregnskabet

14 Prioritetsgæld (fortsat)

	Kurs	Kursværdi primo	Kursværdi ultimo
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Transport fra forrige side		24.334.905	5.912.482
Nykredit, kontantlån			
hovedstol kr. 3.000.000			
rentesats p.a. 3,0404 pct.			
obligationsrestgæld kr. 2.986.251			
restløbetid 29 år 9 mdr.	100,0000	0	2.986.251
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	104,1600	0	2.491.866
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	107,4820	0	11.344.823
Nykredit, kontantlån			
hovedstol kr. 8.767.000			
rentesats p.a. 2,6036 pct.			
obligationsrestgæld kr. 8.886.974			
restløbetid 30 år	99,8400	0	8.872.755
Nykredit, kontantlån			
hovedstol kr. 5.970.000			
rentesats p.a. 2,7808 pct.			
obligationsrestgæld kr. 5.970.000			
restløbetid 30 år	100,0000	0	5.970.000
		<u>24.334.905</u>	<u>37.578.177</u>
Regnskabsmæssig værdi, prioritetsgæld			37.578.177
Amortiseret kurstab			-2.746.842
Regnskabsmæssig værdi, prioritetsgæld inkl. amortiseret kurstab			<u>34.831.335</u>

Noter til årsregnskabet

	2014	2013
15 Varmeregnskab		
Aconto indbetalt	425.340	435.720
Afholdte udgifter	-346.669	-363.938
Afsluttet varmeregskab	7.299	9.105
	85.970	80.887
16 Antenneregnskab		
Saldo 1. januar	0	89.902
Aconto indbetalt	194.302	115.281
Afholdte udgifter	-185.312	-235.863
Overført til drift	0	30.680
	8.991	0
17 Anden gæld		
Skyldig revisor	21.850	23.750
A-skat, sociale omkostninger mv.	19.697	32.034
Saniva Vaskerimaskiner A/S	0	16.168
Byernes Varme & Sanitet	10.259	901.715
Reci	0	16.797
Theisbo EI	9.903	6.322
Hovedstadens Bygningsentreprise	35.913	45.719
Tryg	54.240	55.418
Havebo Anlægsgartner	28.875	0
Dong Energy	24.941	0
Kvik Kloak	7.231	0
Skyldig termin pr. 31. december 2014	222.305	0
Kreditorer	190.256	1.264
	625.470	1.099.187

Noter til årsregnskabet

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.

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 19 lejligheder til ikke-medlemmer.

Noter til årsregnskabet

19 Beregning af andelsværdi

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

	2014	2013
Foreningens egenkapital	27.534.550	27.900.523
Kurstab på prioritetsgæld	-2.746.842	-161.670
Hensat til reovering- og forbedringsarbejder	0	-4.900.000
	24.787.708	22.838.853
Indbetalt andelskapital udgør	4.892.000	4.564.000
Værdi pr. andelskrone	$\frac{24.787.708}{4.892.000} = 5,07$	5,00
Andelsværdi pr. m ²	$\frac{24.787.708}{4.892} = 5.066,99$	5.004,13

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 ²)
Andelsboliger	95	4.800
Boliglejemål	19	927
Erhvervslejemål	0	0
	114	5.727

Beregnete nøgletal for foreningen:

	kr. pr. andels-m ²	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	9.896	8.294
Valuarvurdering	13.333	11.175
Anskaffelsessum (kostpris)	6.303	5.283
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	7.553	6.330
Foreslået andelsværdi	5.164	4.328
Reserver uden for andelsværdi	0	0

	kr./m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m ²	634
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²	536
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²	0

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

	i %
Vedligeholdelsesomkostninger	78%
Øvrige omkostninger	11%
Finansielle poster, netto	9%
Afdrag	1%
	100%

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter **80%**

Nøgleoplysninger

1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er udfyldt pr. 18. februar 2015.
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) indberettes af realkreditinstitutter.
Seneste regnskabsperiode er 1. januar til 31. december 2014.

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 ²
B1	Andelsboliger	95	4.800
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	19	927
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	1	12
B6	I alt	115	5.739

	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdi?	X		
C2	Hvilket fordelingsstal 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. m²</u>
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		<u>64.000.000</u>	<u>11.152</u>
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver		<u>0</u>	<u>0</u>
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi		<u>0%</u>	

	<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 ² pr. år	
H1 Boligafgift	3.176.658	662	
H2 Erhvervslejeindtægter	0	0	
H3 Boliglejeindtægter	474.265	99	
	<u>Ja</u>	<u>Nej</u>	
I Er der erhvervslejemål, der er opsagt eller står tomme (hvor der ikke er indgået ny kontrakt)?		X	
	<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>	<u>Indeværende år</u>
J Årets overskud (før afdrag), kr. pr. andels-m ²	14	113	-2.078
			<u>Gns. kr. pr. andels-m²</u>
K1 Andelsværdi			5.164
K2 Gæld - omsætningsaktiver			7.553
K3 Teknisk andelsværdi			12.717

Nøgleoplysninger

3 Byggeteknik og vedligeholdelse

Følt

		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 ²)	23	20	40
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	0	1.866
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m²)	23	20	1.905

N Ejendommens energimærkning E

Nøgleoplysninger

4 Finansielle forhold

Felt

P Friværdi (gældsforpligtelse sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) 43%

	<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>	<u>Indeværende år</u>
R Årets afdrag pr. andels-m ²	<u>0</u>	<u>22</u>	<u>41</u>

Nøgleoplysninger

5 Forenings bemærkninger til skemaet

Felt

Andelsboligforeningens bemærkninger til skemaet: