

Andelsboligforeningen Kettebo

Hjemstedsadresse: c/o By & Bolig Ejendomsadministration ApS, Falkoner Allé 3, 5. 2000 Frederiksberg

CVR-nummer 33 90 54 32

Årsrapporten 2025

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 27. april 2026

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	Patricia Ellinor Holst Thomsen, formand Jørgen Pyrmer Jeanette Knudsen Daniel Devrim Yildirim Emma Sofie Ahrenkiel Andersen
Administrator	By & Bolig Ejendomsadministration ApS Falkoner Allé 3, 5. 2000 Frederiksberg
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 2025 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 2025 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 15. april 2026

Bestyrelsen

Patricia Ellinor Holst Thomsen
formand

Jørgen Pyrmer

Jeanette Knudsen

Emma Sofie Ahrenkiel Andersen

Daniel Devrim Yildirim

Administratørerklæring

Som administrator for Andelsboligforeningen Kettebo har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2025. 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 15. april 2026

By  Bolig
Ejendomsadministration ApS

By & Bolig Ejendomsadministration ApS

administrator

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Kettebo:

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Kettebo for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, 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 2025 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 revisors 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 15. april 2026



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 2025 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 rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurs- 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 2025

Note	Realiseret 2025	Budget 2025	Realiseret 2024
		(ej revideret)	
1	4.185.369	4.170.491	4.189.791
2	256.576	297.142	259.510
Indtægter i alt	4.441.945	4.467.633	4.449.301
3	1.009.407	1.033.655	955.161
4	747.079	790.000	772.481
5	524.859	320.000	550.269
6	394.251	377.877	351.087
Omkostninger i alt	2.675.596	2.521.532	2.628.998
Resultat før finansielle poster	1.766.349	1.946.101	1.820.303
7	0	0	22.138
8	855.475	884.845	872.618
Finansielle poster, netto	-855.475	-884.845	-850.480
Resultat før skat	910.874	1.061.256	969.823
Skat af årets resultat	0	0	0
Årets resultat	910.874	1.061.256	969.823
Forslag til resultatdisponering:			
Henlæggelse til udvendig vedligeholdelse	75.774	0	79.968
Anvendt fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	0	-940.972
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	835.100	1.061.256	1.830.827
Disponeret i alt	910.874	1.061.256	969.823

Resultatopgørelse 2025

	Realiseret 2025	Budget 2025	Realiseret 2024
		(ej revideret)	
Likviditetsresultat:			
Årets resultat	910.874	1.061.256	969.823
Betalte prioritetsafdrag	-1.056.114	-1.056.113	-1.042.952
Likviditetsresultat i alt	-145.240	5.143	-73.129

Balance 31. december

Aktiver

Note	2025	2024	
9	Ejendommens værdi	125.100.000	118.600.000
10	Inventar, driftsmateriel m.v.	0	0
	Anlægsaktiver	125.100.000	118.600.000
	Grundejernes Investeringsfond	93.524	71.077
11	Internetregnskab	12.805	9.612
12	Vaskeri	40.148	87.038
	Elregnskab	3.676	0
	Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	2.824	116.782
	Periodeafgrænsningsposter	56.117	57.084
	Tilgodehavender	209.094	341.593
14	Likvide beholdninger	5.855.246	5.297.201
	Omsætningsaktiver	6.064.340	5.638.794
	Aktiver i alt	131.164.340	124.238.794

Balance 31. december

Passiver

Note	2025	2024
Andelsindskud	5.499.000	5.441.000
Reserve for opskrivning af ejendommen	85.054.338	78.670.586
Overført resultat m.v.	-9.235.353	-10.886.667
Egenkapital før andre reserver	81.317.985	73.224.919
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	3.858.859	3.783.086
Andre reserver	3.858.859	3.783.086
Egenkapital	85.176.844	77.008.005
16 Forpligtelse Grundejernes investeringsfond	93.524	71.077
Hensatte forpligtelser	93.524	71.077
17 Prioritetsgæld	43.810.902	45.002.519
Langfristede gældsforpligtelser	43.810.902	45.002.519
17 Prioritetsgæld	1.069.441	1.056.113
15 Indvendig vedligeholdelse for lejere	208.647	240.394
Deposita og fast forudbetalt leje	72.240	82.176
Restancer	35.792	0
18 Varmeregnskab	118.560	184.367
13 Fællesanlæg	509.116	451.769
Elregnskab	0	86.271
Mellemregning administrator	0	3.434
19 Øvrig gæld	69.274	52.669
Kortfristede gældsforpligtelser	2.083.070	2.157.193
Gældsforpligtelser i alt	45.893.972	47.159.712
Passiver i alt	131.164.340	124.238.794
20 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
21 Nøgleoplysninger		
22 Beregning af andelsværdi (handelsværdi)		

Egenkapitaloppgørelse pr. 31. december 2025

	2025	2024
Andelsindskud primo	5.441.000	5.441.000
Tilgang af nye andele	58.000	0
Andelsindskud	5.499.000	5.441.000
Reserve for opskrivning af ejendom primo	78.670.586	78.170.586
Årets regulering	6.383.752	500.000
Reserve for opskrivning af ejendommen	85.054.338	78.670.586
Overført resultat m.v. primo	-10.886.667	-10.726.301
Tillægsværdi nye andele	694.038	0
Akkumuleret forskel til kursværdi, prioritetsgæld	122.176	-2.028.041
Overført til andre reserver	0	36.848
Rest af årets resultat	835.100	1.830.827
Overført resultat m.v.	-9.235.353	-10.886.667
Egenkapital før andre reserver i alt	81.317.985	73.224.919
Reserve vedligeholdelse af ejendommen	1.643.758	1.643.759
Henlæggelse til udvendig vedligeholdelse:		
Overført fra "overført resultat"	1.806.320	2.667.324
Reserveret i året	75.774	79.968
Anvendt i året	0	-940.972
Reserve vaskeriindtægter	177.025	177.025
Reserve fællesanlæg indtægter	155.982	155.982
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	3.858.859	3.783.086
Andre reserver i alt	3.858.859	3.783.086
Egenkapital i alt	85.176.844	77.008.005

Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2025	Budget 2025 (ej revideret)	Realiseret 2024
1 Indtægter, andelshavere			
Boligafgift	4.147.390	4.129.061	4.129.061
Garage-, P-plads-, kælder-, loftsleje (andelshavere)	1.430	1.430	1.430
Øvrige indtægter, andelshavere	36.549	40.000	59.300
	4.185.369	4.170.491	4.189.791
2 Indtægter, andre			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	278.684	297.142	296.358
Årets henlæggelse, Grundejernes Investeringsfond	-38.416	0	-36.848
Årets frigivelse, Grundejernes investeringsfond	16.308	0	0
	256.576	297.142	259.510
3 Ejendoms- og forbrugsudgifter			
Ejendomsskatter	296.434	296.434	265.583
Renovation	320.420	257.221	311.802
Forsikringer	106.760	130.000	125.857
Lejetab	-5.046	0	-41.217
Varmeforbrug (fællesarealer)	3.505	0	0
Vandforbrug (fællesarealer)	301.330	300.000	252.251
Elforbrug (fællesarealer)	-13.996	50.000	40.885
	1.009.407	1.033.655	955.161
4 Renholdelse og udenomsarealer			
Viceværtsservice	611.183	725.000	613.113
Snerydning	85.228	65.000	64.053
Pasning af fællesarealer	50.015	0	92.671
Skadedyrsbekæmpelse	653	0	2.644
	747.079	790.000	772.481

Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2025	Budget 2025	Realiseret 2024
		(ej revideret)	
5 Vedligeholdelse, løbende			
Drift af blødgøringsanlæg	0	0	175.875
Maler	0	0	6.660
Låseservice	6.228	0	252
Elektriker	25.483	0	0
Traktor, fejmaskine, benzin	6.185	0	49.104
Hårde hvidevarer	0	0	6.716
Småanskaffelser	7.020	0	7.509
Murer	0	0	1.625
Tømrer	91.118	0	27
VVS	187.934	0	208.867
Faldstammer / kloak	0	0	1.484
Varmeanlæg	80.452	0	25.733
Sprinkleranlæg, brandalarm	16.468	0	18.125
Vandskade, affugter mv.	38.225	0	0
Grafitti	0	0	22.908
Ventilationsanlæg	17.000	120.000	3.219
Diverse vedligeholdelse	29.251	0	1.781
Henlæggelse til udvendig vedligeholdelse	0	0	0
Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse	19.495	0	20.384
Budgetteret løbende vedligeholdelse, ej fordelt		200.000	
	524.859	320.000	550.269
6 Administrations- og foreningsomkostninger			
Administrationshonorar	129.377	129.377	125.609
Anden administration	28.986	22.000	21.975
Revision og regnskabsmæssig assistance	38.500	37.000	36.750
Varmeregnskabshonorar	68.535	70.000	68.392
Gebyrer m.v.	15.418	18.000	17.870
Kontorartikler	2.872	5.000	4.703
Administrationsomkostninger	283.688	281.377	275.299

Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2025	Budget 2025	Realiseret 2024
		(ej revideret)	
Bestyrelshonorar	21.000	22.500	19.750
Valuarvurdering	21.688	40.000	17.500
Kontingenter, abonnementer mv.	14.595	0	0
Rådgiverhonorar	35.062	20.000	12.500
Generalforsamling, møder	14.858	9.000	25.728
Arrangementer og fællesarbejdsdag	2.922	5.000	310
Gaver og blomster	438	0	0
Foreningsomkostninger	110.563	96.500	75.788
Administrations- og foreningsomkostninger i alt	394.251	377.877	351.087
7 Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	0	0	22.138
	0	0	22.138
8 Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	854.845	884.845	872.618
	855.475	884.845	872.618
		2025	2024
9 Ejendommens værdi			
Kostpris pr. 1. januar		39.929.412	30.255.896
Omprioriteringsomkostninger		0	55.225
Renoveringsomkostninger		116.248	9.449.989
Vaskeri		0	168.302
Kostpris pr. 31. december		40.045.660	39.929.412
Opskrivninger pr. 1. januar		78.670.588	78.170.588
Årets regulering		6.383.752	500.000
Opskrivninger pr. 31. december		85.054.340	78.670.588
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december		125.100.000	118.600.000
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 2025 i henhold til vurderings-rapport foretaget af valuar Kristian Ørtoft Geisler, valuarfirmaet Furesøgruppen, den 5. december 2025. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 125.1 mio. kr. baseret på DCF model med en diskonteringsfaktor på 4,6%. inkl. inflation på 2%.

	2025	2024
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)	-281.257	-262.657
Internetomkostninger	284.450	263.863
Internet afregning	9.612	8.406
	12.805	9.612
12 Vaskeri		
Vaskeri, indtægter	-85.155	-78.806
Vaskeri, udgifter	38.265	77.861
Vaskeri, primo saldo	87.038	87.983
	40.148	87.038

Noter til årsregnskabet

	2025	2024
13 Fællesanlæg		
Fællesanlæg, indtægter	-57.347	-59.400
Fællesanlæg, udgifter	0	0
Fællesanlæg, primo saldo	-451.769	-392.369
	-509.116	-451.769
14 Likvide beholdninger		
Bankkonto	5.850.347	5.292.302
Bestyrelseskonto	4.899	4.899
	5.855.246	5.297.201
15 Indvendig vedligeholdelse for lejere		
Saldo pr. 1. januar	240.394	226.311
Indbetalt i året	19.495	20.383
	259.889	246.694
Anvendt	51.242	6.300
Saldo pr. 31. december	208.647	240.394
16 Forpligtelse Grundejernes investeringsfond		
Reserve primo	71.077	71.077
Rente	339	0
Reserveret i året (indbetaling)	38.416	0
	109.832	71.077
Anvendt	-16.308	0
Reserve for Grundejernes Investeringsfond (bunden)	93.524	71.077

Noter til årsregnskabet

17 Prioritetsgæld

	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi	2025	2024
NK 18, 26.027.000	360.868	0	21.064.432	26.027.000	26.027.000
NK 19, 21.840.000	292.623	647.435	14.336.166	17.918.980	18.566.415
NK 20, 13.953.000	201.354	408.679	9.479.745	11.485.462	11.894.140
Prioritetsgæld i alt	854.845	1.056.114	44.880.343	55.431.442	56.487.555

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år)	1.069.441	1.069.441	1.056.113
Lang del af gæld (mere end 1 år)	43.810.902	54.362.001	55.431.442
	44.880.343	55.431.442	56.487.555

Restgæld efter 5 år	48.468.602	50.777.693
---------------------	------------	------------

Informationer om indregnede lån:

Nykredit 18, Obligationslån. Hovedstol kr.26.027.000.

Lånerente 1%. Restløbetid 23 år 9 md. Næste års afdrag udgør kr. 0.

Nykredit 19, Kontantlån. Hovedstol kr. 21.840.000.

Lånerente 1,2104%. Restløbetid 23 år 9 md. Næste års afdag udgår kr. 655.307.

Nykredit 20, Kontantlån. Hovedstol 13.953.000.

Lånerente 1,3284. Restløbetid 23 år 9 md. Næste års afdrag udgør kr. 414.134.

	2025	2024
18 Varmeregnskab		
Indbetalt varme a conto (ny periode)	705.110	680.660
Fjernvarmeomkostning (ny periode)	-579.069	-492.858
Varmeregnskabsår (afsluttet)	-7.481	-3.435
	118.560	184.367

Noter til årsregnskabet

	2025	2024
19 Øvrig gæld		
Afsat til revision og regnskabsmæssig assistance	38.500	31.625
Skyldig A-skat m.v.	14.213	6.540
Øvrige gældsposter	16.561	14.504
	69.274	52.669

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

		31.12.2023 BBR Areal m ²	31.12.2024 BBR Areal m ²	31.12.2025 Antal	31.12.2025 BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	5.388	5.444	101	5.502,0
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0,0
B3	Boliglejemål	448	392	7	334,0
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 Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6)		Anvendt værdi pr. 31.12.2025 kr.	kr. pr.- m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte regnskabsprincip	125.100.000	21.436

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. 31.12.2025 kr.	kr. pr.- m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	7.365.994	1.262
Forklaring på udregning <i>Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100</i>			%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		5,9

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	345.616	x 12	/ 5.502	754
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 5.502	0
H3	Boliglejeindtægter	23.224	x 12	/ 5.502	51

Forklaring på udregning <i>Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)</i>		2023 kr. pr.- m ²	2024 kr. pr.- m ²	2025 kr. pr.- m ²
J	Årets resultat pr. andels-m2 de sidste tre år	246	178	166

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)	14.142
K2	Andelsværdi	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)	7.239
K3	Teknisk andelsværdi	<i>K1 plus K2</i>	21.381

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>		2023 kr. pr.- m ²	2024 kr. pr.- m ²	2025 kr. pr.- m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	50	94	90
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	50	94	90

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)	63,3

Forklaring på udregning <i>Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)</i>		2023 kr. pr.- m ²	2024 kr. pr.- m ²	2025 kr. pr.- m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste 3 år	189	192	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:

	2025	2024
Foreningens egenkapital før andre reserver	81.317.985	73.224.919
<i>Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:</i>		
Ejendom, regnskabsmæssig dagsværdi	-125.100.000	-118.600.000
Ejendom, valuarvurdering af 31. december 2024	125.100.000	118.600.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	44.880.343	46.058.632
Prioritetsgæld, kursværdi	-44.880.343	-46.058.632
Generalforsamlingsbestemt reserve	-3.507.135	0
Reguleret egenkapital	77.810.850	73.224.919
Samlet m ² andelsboliger	5.502	5.444
Indbetalt andelskrone	5.499.000	5.441.000
Andelskrone pr. m ² beboelse	77.810.850 : 5.502 = 14.142,28	13.450,57
Værdi pr. indskudt andelskrone	77.810.850 : 5.499.000 = 14,15	13,45
Seneste andelsværdi vedtaget på generalforsamlingen den 28. april 2025		13,45

Der gøres opmærksom på, at der jf. det i BBR-register er i alt 5.836 m² på 108 boliger.

Valuarvurderingen anvender 5.739 m² på 110 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.”

Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: By og Bolig

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2026-04-15 12:32:21 UTC



Jeanette Knudsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 129 - AB Kettebo

Serienummer: b6942665-20db-4559-868f-a4eb74e94ee0

IP: 93.165.xxx.xxx

2026-04-15 16:34:25 UTC



Daniel Devrim Yildirim

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 129 - AB Kettebo

Serienummer: dd391a98-6a14-4969-b0ce-b887b627cf3c

IP: 87.49.xxx.xxx

2026-04-17 14:11:49 UTC



Emma Sofie Ahrenkiel Andersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 129 - AB Kettebo

Serienummer: 77357e59-061e-4294-b8fd-a39a5db2aaee

IP: 93.165.xxx.xxx

2026-04-19 07:46:58 UTC



Jørgen Pyrmer

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 129 - AB Kettebo

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

IP: 212.27.xxx.xxx

2026-04-20 03:40:58 UTC



Patricia Ellinor Holst Thomsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: 129 - AB Kettebo

Serienummer: cf7e75a7-b171-46fa-94d4-5178e505380f

IP: 172.225.xxx.xxx

2026-05-01 11:17:21 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **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. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

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."

Kenn Erik Elmgren

AAEN & CO. STATS-AUTORISERED E REVISORER P/S CVR: 33241763

Revisor

På vegne af: Aaen og Co.

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

IP: 195.41.xxx.xxx

2026-05-01 12:34:48 UTC



Lene Hansen

By & Bolig Ejendomsadministration ApS CVR: 35677968

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: ebb7b49e-288a-4859-95f6-10b409e1b1c4

IP: 195.225.xxx.xxx

2026-05-02 09:33:54 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **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. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

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.