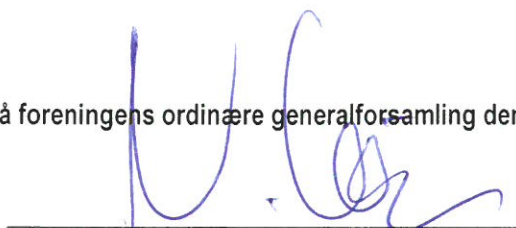


**Andelsboligforeningen
Kettebo**

CVR-nummer 33 90 54 32

Årsregnskabet 2011/2012

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den / 2013



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

Foreningsoplysninger

Foreningen	Andelsboligforeningen Kettebo
Bestyrelse	Lars-Ola Hansson, formand Trude Braaten Jytte Willumsen Anja Nielsen Cindie 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, 82 stk., i alt 4.331 m ² Beboelseslejemål, 35 stk., i alt 1.501 m ² Andelsboliger/lejemål i alt 117 stk., i alt 5.832 m ²

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har aflagt årsregnskab for Andelsboligforeningen Kettebo for 2011/2012.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2011 – 31. december 2012.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. marts 2013

Administrator


Advokat Nicolai Glødesen

Bestyrelsen


Lars-Ola Hansson, formand


Trude Braaten


Jytte Willumsen

Anja Nielsen




Cindie Nielsen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforening Kettebo:

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforening Kettebo for regnskabsåret 1. november 2011 - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. 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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen 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 vurdering 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 anvendt 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 2012 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2011 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger det af bestyrelsen godkendte resultatbudget for 2012. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne i tilknytning til resultatopgørelsen, har ikke været underlagt revision.

Helsingør, den 27. marts 2013

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør



Kenn Elmgren
statsautoriseret revisor

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsregnskabet for Andelsboligforeningen Kettebo for 2011/2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsregnskabet 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.

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 fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende 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.

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 salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger og fortjeneste indregnes i resultatopgørelsen under øvrige indtægter.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Regnskabspraksis

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"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 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 nominel værdi.

Øvrige noter

Andelsværdi

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

Resultatopgørelse 2011/2012

Note	Regnskab 2011/2012	Budget 2011/2012 (ej revideret)
Indtægter		
	Boligafgifter	2.609.446 2.070.000
1	Lejeindtægter	851.299 732.430
	Vaskeriindtægter	12.900 12.000
2	Øvrige indtægter	12.324 213.000
	Indtægter i alt	3.485.968 3.027.430
Omkostninger		
3	Renholdelse	678.585 593.678
4	Forbrugsafgifter	442.143 450.000
5	Driftsudgifter	510.620 426.087
6	Administrationsomkostninger	273.526 231.920
7	Vedligeholdelse	133.359 110.745
11	Afskrivninger	9.415 0
	Omkostninger i alt	2.047.647 1.812.430
	Resultat før finansielle poster	1.438.321 1.215.000
8	Finansielle omkostninger	1.288.980 1.118.000
	Finansielle poster, netto	-1.288.980 -1.118.000
	Resultat før skat	149.341 97.000
	Årets skat	83.750 15.000
	Årets resultat	65.591 82.000
Forslag til resultatdisponering:		
	Betalte prioritetsafdrag	101.050 82.000
	Amortisering af kurstab på prioritetsgæld	-5.774 0
	Overført restandel af årets resultat	-29.685 0
	Disponeret i alt	65.591 82.000

Balance 31. december**Aktiver**

<u>Note</u>		<u>2011/2012</u>
9	Ejendommen	30.290.871
10	Renoveringsprojekt	347.013
11	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	253.220
	Anlægsaktiver	30.891.105
	Mellemregning med administrator	291.580
	Mellemregning med bestyrelsen	5.000
	Mellemregning med vicevært	7.199
	Periodeafgrænsningsposter	167.748
	Tilgodehavender	471.527
	Omsætningsaktiver	471.527
	Aktiver i alt	31.362.631

Balance 31. december

Passiver

Note	2011/2012
Andelsindskud	4.331.000
Overført resultat mv.	480.769
13 Egenkapital	4.811.769
12 Lejernes vedligeholdelseskonto	341.569
Hensatte forpligtelser	341.569
14 Prioritetsgæld	23.131.303
Langfristet gæld	23.131.303
Nordea, kassekredit max. t.kr. 3.300	1.636.304
Restancer, andelshavere	255
Deposita/forudbetalt leje	316.915
Mellemregning med fraflyttede	5.500
Skyldig salgsafregning	638.980
Skyldig selskabsskat	83.750
15 Varmeregnskab	81.007
16 Antenneregnskab	89.902
17 Anden gæld	225.378
Kortfristet gæld	3.077.991
Gæld i alt	26.209.294
Passiver i alt	31.362.631
18 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	
19 Beregning af andelsværdi	

Noter til årsregnskabet

	Regnskab 2011/2012	Budget 2011/2012 <small>(ej revideret)</small>
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter, beboelseslejemål	849.630	731.000
Lejeindtægter, erhvervslejemål	1.668	1.430
	851.299	732.430
2 Øvrige indtægter		
Restancegebyr	2.882	3.000
Diverse indtægter	9.442	210.000
	12.324	213.000
3 Renholdelse		
Vicevært og viceværtassistent	363.509	310.000
Rengøring	12.899	1.000
Sociale udgifter	1.946	1.578
Renovation, container m.v.	297.459	277.600
Snerydning	2.773	3.500
	678.585	593.678
4 Forbrugsafgifter		
Elektricitet	100.569	150.000
Vandafgift	341.573	300.000
	442.143	450.000

Noter til årsregnskabet

	Regnskab 2011/2012	Budget 2011/2012 (ej revideret)
5 Driftsudgifter		
Ejendomsskat	314.400	243.140
Forsikringer	66.466	45.627
Tomgang / tab lejere	101.796	100.000
Materialer	23.637	33.000
Skadedyrsbekæmpelse	4.320	4.320
	510.620	426.087
6 Administrationsomkostninger		
Kontorhold	1.093	1.000
Telefongodtgørelse mv.	2.100	1.800
Foreningsudg., møder, generalforsamling	3.350	0
Administrationshonorar	179.680	153.120
Revision og regnskabsmæssig assistance	20.000	15.000
Skattemæssig bistand	0	1.250
Valuarvurdering	9.750	9.750
Varmeregnskabshonorar	34.727	30.000
Abonnementer/Serviceaftaler	14.622	15.000
Porto og gebyrer	4.181	3.000
Diverse	4.025	2.000
	273.526	231.920
7 Vedligeholdelse		
Vaskeri	1.339	
Varmeanlæg	42.341	
Blikkenslager	11.316	
Elektriker	57.732	
Maler	180	
Tømrer/snedker	12.977	
Låseservice	1.250	
Diverse	6.223	
	133.359	110.745

Noter til årsregnskabet

	Regnskab 2011/2012	Budget 2011/2012
		(ej revideret)
8 Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter og bidrag	1.106.258	963.000
Renter af bankkonti	173.532	150.000
Amortisering af kurstab på prioritetsgæld	5.774	0
Øvrige renter	3.416	5.000
	1.288.980	1.118.000
		<u>2011/2012</u>
9 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. november 2011		0
Tilgang, ejendom		30.255.896
Tilgang, omprioriteringsomkostninger		34.975
Kostpris 31. december 2012		30.290.871
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 47.500.000		
10 Renoveringsprojekt		
Kostpris 1. januar		0
Navercon		238.875
Nicolai Giødesen		87.500
Larsen & Søndergård		20.638
Kostpris 31. december		347.013

Noter til årsregnskabet

11 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

	Vaskeri	Andre anlæg driftsmateriel og inventar
	<u> </u>	<u> </u>
Kostpris 1. november 2011	0	0
Årets tilgang	190.375	72.260
Årets afgang	0	0
	<u>190.375</u>	<u>72.260</u>
Kostpris 31. december 2012		
Afskrivninger 1. november 2011	0	0
Årets afskrivninger	1.586	7.829
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
	<u>1.586</u>	<u>7.829</u>
Afskrivninger 31. december 2012		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	<u>188.789</u>	<u>64.431</u>
Forventet levetid, år	<u>10</u>	<u>10</u>

2011/2012

12 Lejernes vedligeholdelseskonti

Saldo primo	0
Hensat	392.494
Anvendt	50.925
Saldo ultimo	<u>341.569</u>

Noter til årsregnskabet

13 Egenkapital

	Andels- kapital	Overført resultat mv.	I alt
Saldo 1. november 2011	0	0	0
Tilgang nye andele	4.331.000		4.331.000
Tillægsværdi nye andele		415.177	415.177
Overført af årets resultat i øvrigt:			
Betalte prioritetsafdrag		101.050	101.050
Amortisering af kurstab på prioritetsgæld		-5.774	-5.774
Rest af årets resultat		-29.685	-29.685
Saldo 31. december 2012	4.331.000	480.769	4.811.769

14 Prioritetsgæld

	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Amortiseret kurstab
Nykredit, kontantlån hovedstol kr. 5.800.000 rentesats p.a. 5,2700 pct.	305.014	74.796	167.444
Nykredit, kontantlån kontantlån, hovedstol kr. 5.925.000 rentesats p.a. 3,8912 pct. obligationsrestgæld 6.187.717 restløbetid 29 3/4 år	65.045	26.254	0
Nykredit, tilpasningslån hovedstol kr. 17.400.000 rentesats p.a. 3,1293 pct. obligationsrestgæld 16.301.591 restløbetid 28 år	736.200	0	0
	1.106.258	101.050	167.444
Amortiseret kurstab opstået i året			173.218
Omkostningsført i året			5.774

Noter til årsregnskabet

14 Prioritetsgæld (fortsat)

	Kurs	Restgæld Primo	Restgæld Ultimo	Kurs værdi
Nykredit				
kontantlån, hovedstol kr. 5.925.000				
rentesats p.a. 3,8912 pct.				
obligationsrestgæld 6.187.717				
restløbetid 29 3/4 år	98,8700	0	5.898.746	6.117.796
Nykredit				
kontantlån, hovedstol kr. 17.400.000				
rentesats p.a. 3,1293 pct.				
obligationsrestgæld 16.301.591				
restløbetid 28 år	115,5500	0	17.400.000	18.836.489
		0	23.298.746	24.954.285
Regnskabsmæssig værdi, prioritetsgæld				23.298.746
Amortiseret kurstab				-167.444
Regnskabsmæssig værdi, prioritetsgæld inkl. amortiseret kurstab				23.131.303

2011/2012

15 Varmeregnskab

Aconto indbetalt	448.460
Afholdte udgifter	-367.453
	81.007

16 Antenneregnskab

Aconto indbetalt	516.201
Afholdte udgifter	-426.299
	89.902

Noter til årsregnskabet

2011/2012

17 Anden gæld

Skyldig revisor	20.000
A-skat, sociale omkostninger mv.	18.750
Saniva Vaskerimaskiner A/S	16.142
Larsen & Søndergaard	20.638
Navercon	142.875
Kreditorer	6.973
	<hr/>
	225.378
	<hr/>

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 ejendomsmæglere Richard Schmidt og Finn Malling den 18. marts 2013.

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

	2011/2012
Valuarvurdering	60.000.000
Øvrige aktiver	724.747
	<u>60.724.747</u>
Prioritetsgæld, kursværdi	-24.954.285
Øvrige passiver	-3.419.560
	<u>-28.373.845</u>
Hensat til renovering- og forbedringsarbejder, jf. valuarvurdering	-9.000.000
	<u>23.350.902</u>
Indbetalt andelskapital udgør	<u>4.331.000</u>
Værdi pr. andelskrone	$\frac{23.350.902}{4.331.000} = 5,39$
Andelsværdi pr. m ²	$\frac{23.350.902}{4.331} = 5.391,57$

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 2,80 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 2,80 til 3,30 alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 9.090.909.

Der gøres opmærksom på, at der jf. BBR-registret er i alt 5.739 m² mens der historisk er anvendt 4.331 m² i andelskroneberegningen.