

Andelsboligforeningen Peblinge Dossering 30

Årsrapport 1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den

dirigent

Indholdsfortegnelse

Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Foreningsoplysninger	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapport	13
Beregning af andelskronen	18
Lovkrævede nøgleoplysninger	20

Bestyrelsespåtegning

Nedenstående aflægger hermed årsrapport for 2018 for Andelsboligforeningen Peblinge Dossering 30.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Bestyrelsen:

København N, den 21. marts 2019

Henning Jerichau
formand

Niels Radisch
bestyrelsesmedlem

Søren Schwartz Sørensen
bestyrelsesmedlem

Karsten K. Nielsen
bestyrelsesmedlem

Lisbeth Rømer
bestyrelsesmedlem

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Peblinge Dossering 30.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Peblinge Dossering 30 for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusionen

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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger budgettal for resultatopgørelse og noter. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne, har 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, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 samt 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 udarbejdelse 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 et årsregnskab 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

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. Fejlinformation 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.

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, beviste 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 væsentligt 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

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.

Næstved, den 21. marts 2019

Revision Vadestedet
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 27 43 38 63



Ebbe Jensen
Registreret revisor
ID: mne6032

Foreningsoplysninger

Beliggenhed Peblinge Dossering 30
2200 København N
Matr.nr. 0036df, Udenbys Klædebo Kvarter, København

CVR-nr. 31 33 59 06 / 29 47 92 83

Bestyrelse	Henning Jerichau	formand
	Niels Radisch	bestyrelsesmedlem
	Søren Schwartz Sørensen	bestyrelsesmedlem
	Karsten K. Nielsen	bestyrelsesmedlem
	Lisbeth Rømer	bestyrelsesmedlem

Administrator Newsec Datea A/S
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby

Revisor Revision Vadestedet Godkendt Revisionsaktieselskab
Vadestedet 6
4700 Næstved
CVR-nr. 27 43 38 63

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Peblinge Dossering 30 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 samt foreningens vedtægter.

Herudover har foreningen tilvalgt enkelte regler i regnskabsklasse B og C.

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 og de i §3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 krævede nøgleoplysninger, jf. andelsboligforeningslovens §6, stk. 2.

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 vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, negative renter af bankindestående samt amortiseret kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld).

Anvendt regnskabspraksis

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponeringen 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 af beløb 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 mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til kostpris med tillæg af senere forbedringer, jf. andelsboligforeningslovens §5, stk. 2a og stk. 3 og foreningens vedtægter. Der afskrives ikke på ejendommen.

Såfremt der er indikationer for at ejendommens markedsværdi er lavere end kostprisen, foretages nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til den højeste værdi af en beregnet kapitalværdi og en forventet nettosalgspris (genindvindingsværdi).

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid. Restværdi revurderes årligt.

	periode	restværdi
• Vaskemaskine	10 år	0%

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede tilgodehavender normalt svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på anfordringskonti i pengeinstitutter.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "Vedligeholdelsesfond" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. Beløbet indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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 lånoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Øvrige noter

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes §14.

Vedtægterne bestemmer desuden i §14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det fortsat den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Lovkrævede nøgleoplysninger

De i note 18 anførte nøgleoplysninger har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation.

I henhold til bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge §3 afgives en række nøgleoplysninger som noter til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger er indeholdt i bilag 1 til bekendtgørelsen (Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeninger), og er anført som et særskilt afsnit i note 18 under overskriften "Lovkrævede nøgleoplysninger" med henvisning til oplysningsskemaets referencenumre.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Budget (ej revideret)		
	2018 kr.	2018 kr.	2017 kr.
Boligafgift	1.312.790	1.312.780	1.307.560
	<u>1.312.790</u>	<u>1.312.780</u>	<u>1.307.560</u>
2 Ejendoms- og forbrugsudgifter	-230.548	-232.920	-218.261
3 Renholdelse	-40.956	-41.000	-40.552
4 Vedligeholdelse, løbende	-119.104	-205.960	-150.598
5 Administration	-62.085	-52.500	-51.595
	<u>-452.693</u>	<u>-532.380</u>	<u>-461.006</u>
Resultat før finansielle poster	860.097	780.400	846.554
6 Finansielle omkostninger	-389.745	-388.640	-400.159
Årets resultat	470.352	391.760	446.395
Forslag til resultatdisponering:			
Hensat til vedligeholdelsesfond	0	0	60.000
Anvendt fra vedligeholdelsesfond	-60.000	0	0
Overført restandel af årets resultat	530.352	391.760	386.395
Disponeret i alt	470.352	391.760	446.395
Likviditetsover-/underskud			
Årets resultat	470.352	391.760	446.395
Afskrivninger	6.254	0	6.254
Årets amortiseringsomkostning	1.108	0	1.108
Afdrag på prioritetsgæld	-398.051	-391.760	-389.520
Likviditetsover-/underskud	79.663	0	64.237

Balance 31. december

Note		2018 kr.	2017 kr.
	Aktiver		
7	Ejendommens værdi	19.866.337	19.866.337
8	Driftsmidler	31.272	37.526
	Materielle anlægsaktiver i alt	19.897.609	19.903.863
	Anlægsaktiver i alt	19.897.609	19.903.863
	Tilgodehavende andelshavere	151.798	19.128
9	Varmeregnskab	2.794	5.994
10	Antenne- / internetregnskab	6.561	1.211
	Tilgodehavender i alt	161.153	26.333
11	Bankindestående	708.813	614.607
	Likvide beholdninger i alt	708.813	614.607
	Omsætningsaktiver i alt	869.966	640.940
	Aktiver i alt	20.767.575	20.544.803

Balance 31. december

Note		2018 kr.	2017 kr.
	Passiver		
	Andelshavernes indskud	4.027.862	4.027.862
12	Overført resultat	2.196.083	1.665.731
13	Vedligeholdelsesfond (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)	0	60.000
	Egenkapital i alt	6.223.945	5.753.593
14	Prioritetsgæld	14.373.352	14.770.295
15	Anden gæld	170.278	20.915
	Gældsforpligtelser i alt	14.543.630	14.791.210
	Passiver i alt	20.767.575	20.544.803
1	Væsentligste aktiviteter		
16	Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser		
17	Beregning af andelskronen		
18	Lovkrævede nøgleoplysninger		

Noter til årsrapport

1 Væsentligste aktiviteter

Andelsboligforeningens væsentligste aktiviteter er at eje og drive ejendommen Peblinge Dossering 30, 2200 København N.

2 Ejendoms- og forbrugsudgifter

	Budget (ej revideret)		
	2018	2018	2017
	kr.	kr.	kr.
Ejendomsskatter	-137.030	-137.030	-128.670
Renovation	-24.683	-24.690	-25.364
El	-13.639	-18.200	-16.382
Vand	-29.842	-30.000	-25.462
Forsikringer	-20.734	-18.000	-17.827
Gårdlaug	-4.620	-5.000	-4.556
Ejendoms- og forbrugsudgifter i alt	-230.548	-232.920	-218.261

3 Renholdelse

	Budget (ej revideret)		
	2018	2018	2017
	kr.	kr.	kr.
Snerydning	-9.000	-9.000	-9.000
Trappevask mv.	-30.203	-30.000	-29.464
Vinduespolering	-1.753	-2.000	-2.088
Renholdelse i alt	-40.956	-41.000	-40.552

4 Vedligeholdelse, løbende

	Budget (ej revideret)		
	2018	2018	2017
	kr.	kr.	kr.
Varmeanlæg	-7.925	0	0
Ventilationsanlæg	0	0	-20.537
Vaskerianlæg	-5.618	-5.000	-5.086
Elevatorer	-14.972	0	-9.157
Vinduer/døre	-13.301	-50.000	-3.761
Elektriker	0	0	-1.845
Tag	0	0	-15.625
Gård og have	-61.037	0	-80.665
Brandmateriel + service	-9.997	-23.660	-7.668
Afskrivning på driftsmidler	-6.254	-6.300	-6.254
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	-121.000	0
Vedligeholdelse, løbende i alt	-119.104	-205.960	-150.598

Noter til årsrapport

5	Administration	Budget (ej revideret)		
		2018 kr.	2018 kr.	2017 kr.
	Administrationshonorar	-16.804	-16.200	-15.902
	Revision og regnskabsassistance	-11.000	-11.000	-10.500
	Konsulentbistand	-7.875	0	0
	Kontorhold, gebyrer m.v.	-3.637	-2.000	-3.213
	Telefongodtgørelse	-3.600	-3.600	-3.600
	Møder og generalforsamlinger	-15.363	-14.000	-14.117
	Repræsentation	-184	0	-665
	ABF kontingent	-3.622	-3.700	-3.598
	Budgettet administration, ej fordelt	0	-2.000	0
	Administration i alt	-62.085	-52.500	-51.595

6	Finansielle omkostninger	Budget (ej revideret)		
		2018 kr.	2018 kr.	2017 kr.
	Renter, prioritetsgæld	-388.634	-388.640	-399.051
	Renter, bank	-3	0	0
	Årets amortiseringsomkostninger	-1.108	0	-1.108
	Finansielle omkostninger i alt	-389.745	-388.640	-400.159

7	Ejendommens værdi	2018	2017
		kr.	kr.
	Anskaffelsessum primo	19.866.337	19.866.337
	Ejendommens værdi ultimo	19.866.337	19.866.337
	Seneste offentlige vurdering pr. 1/10 2018	37.500.000	37.500.000

8	Driftsmidler	2018	2017
		kr.	kr.
	Driftsmidler primo	62.542	62.542
		62.542	62.542
	Akkumulerede afskrivninger primo	-25.016	-18.762
	Årets afskrivning	-6.254	-6.254
		-31.270	-25.016
	Driftsmidler ultimo	31.272	37.526

Noter til årsrapport

9	Varmeregnskab	2018	2017
		kr.	kr.
	Indbetalt a conto varme	-55.629	-51.309
	Afholdte udgifter	58.423	57.303
	Varmeregnskab i alt	2.794	5.994
10	Antenne- / internetregnskab	2018	2017
		kr.	kr.
	Afholdte udgifter vedr. kommende år	5.384	0
	Antenneregnskab	1.177	1.211
	Antenne- / internetregnskab i alt	6.561	1.211
11	Bankindestående	2018	2017
		kr.	kr.
	Jyske Bank, 5078 1003178 driftskonto	85.552	115.986
	Jyske Bank, 5078 1003186 vedligeholdelseskonto	614.821	493.801
	Nordea Bank, 8969 859859 bestyrelseskonto	8.440	4.820
	Bankindestående i alt	708.813	614.607
12	Overført resultat	2018	2017
		kr.	kr.
	Saldo primo	1.665.731	1.279.336
	Overført restandel af årets resultat	530.352	386.395
	Overført resultat ultimo	2.196.083	1.665.731
13	Vedligeholdelsesfond (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)	2018	2017
		kr.	kr.
	Saldo primo	60.000	0
	Årets henlæggelse til fremtidig vedligeholdelse	0	60.000
	Årets anvendelse til dækning af årets vedligeholdelse	-60.000	0
	Vedligeholdelsesfond ultimo	0	60.000

Noter til årsrapport

14	Prioritetsgæld	Kursværdi	2018	2017
		kr.	kr.	kr.
	BRF Kredit 39-193-522	14.706.092	14.402.724	14.800.775
	Amortisering af låneomkostninger	0	-29.372	-30.480
	Prioritetsgæld i alt	14.706.092	14.373.352	14.770.295
	Specifikation af prioritetsgæld:			
	Kort del af gæld (under 1 år)		406.769	398.051
	Lang del af gæld (mere end 1 år)		13.966.583	14.372.244
			14.373.352	14.770.295
	Restgæld efter 5 år, afrundet		12.278.000	12.721.000
	Navn	BRF Kredit 39-193-522		
	Art	Kontantlån		
	Rente	2,17%		
	Restløbetid	26,50		
	Afdragsfrit	nej		
	Rente fast indtil	udløb		
	Næste års afdrag	406.769		
15	Anden gæld		2018	2017
			kr.	kr.
	Revision		11.000	10.500
	Skyldig el		2.563	2.543
	Øvrige skyldige omkostninger		156.715	7.872
	Anden gæld i alt		170.278	20.915

Noter til årsrapport

16 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 14.402.724 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 19.866.337.

Eventualforpligtelser

Foreningen har modtaget støtte fra staten og kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 1.404.054, jf. § 160 i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Den modtagne støtte fra staten og kommunen er ligeledes oplyst i note 18, Nøgleoplysninger, Feltnr. G1

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 18, Nøgleoplysninger, Feltnr. E1 g E2.

Afgivne garantier

Administrator har oplyst, at der ikke er stillet garanti for andelshavere.

Bestyrelsen har oplyst, at der denne bekendt ikke forefindes kautions-, garanti, pensions- eller lignende forpligtelser udover dem, der fremgår af årsrapporten.

Beregning af andelskronen

17 Ved beregning af andelskroneværdien kan vælges mellem:

a) Anskaffelsesværdien	<u>19.866.337</u>
b) Handelsværdien	<u>ukendt</u>
c) Kontant ejendomsværdi, senest kendte	<u>37.500.000</u>

Beregning efter pkt. a) og c):

	<u>Anskaffelses pris</u>	<u>Kontant ejd. værdi</u>
Ejendomsværdi	19.866.337	37.500.000
Bogført værdi	<u>-19.866.337</u>	<u>-19.866.337</u>
Regulering	<u>0</u>	<u>17.633.663</u>
Bogført prioritetsgæld	0	14.373.352
Kursværdi af prioritetsgæld	0	-14.706.092
Tilbageført amortisering af låneomkostninger	<u>-29.372</u>	<u>0</u>
Regulering	<u>-29.372</u>	<u>-332.740</u>
Vedligeholdelsesfond	0	0
Egenkapital	<u>6.223.945</u>	<u>6.223.945</u>
Regulering	<u>6.223.945</u>	<u>6.223.945</u>
Reguleret egenkapital	<u>6.194.573</u>	<u>23.524.868</u>
Reguleret egenkapital pr. andelskrone	<u>1,537931</u>	<u>5,840535</u>

De enkelte andeles værdi kan herefter beregnes således:

	<u>Indskud</u>	<u>Anskaffelses pris</u>	<u>Kontant ejd. værdi</u>
Lejlighed type 3C, st.tv.	324.485	499.035	1.895.166
Lejlighed type 3D, st.th.	328.026	504.481	1.915.847
Lejlighed type 3B, 1.th.	321.664	494.697	1.878.690
Lejlighed type 4A, 1.tv.	377.867	581.133	2.206.945
Lejlighed type 3B, 2.th.	321.664	494.697	1.878.690
Lejlighed type 4A, 2.tv.	377.867	581.133	2.206.945
Lejlighed type 3B, 3.th.	321.664	494.697	1.878.690
Lejlighed type 4A, 3.tv.	377.867	581.133	2.206.945
Lejlighed type 3B, 4.th.	321.664	494.697	1.878.690
Lejlighed type 4A, 4.tv.	377.867	581.133	2.206.945
Lejlighed type 2A, 5.th.	267.228	410.978	1.560.754
Lejlighed type 2A, 5.tv.	<u>309.999</u>	<u>476.757</u>	<u>1.810.560</u>
I alt	<u>4.027.862</u>	<u>6.194.573</u>	<u>23.524.868</u>

Beregning af andelskronen

I henhold til foreningens vedtægter er andelskronens værdi gældende fra generalforsamlingen til generalforsamlingsdatoen for den efterfølgende generalforsamling. Dog skal værdien i henhold til domspraksis nedsættes, såfremt foreningen modtager en ny vurdering på ejendommen, foretager låneomlægning eller igangsætter større byggesager, der medfører, at andelskronens værdi ikke kan opretholdes.

Andelsværdien pr. indskudskrone udgjorde pr. 31. december 2017

kr. 5,703882

**Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen,
at andelsværdien pr. indskudskrone fastsættes til**

kr. 5,840535

Lovkrævede nøgleoplysninger

18 Lovkrævede nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealet. I Andelsboligforeningen Peblinge Dossering 30 anvendes andelsindskuddet m.m. som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdien og boligafgiften svarer derfor ikke til de der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 angiver i bekendtgørelsens Bilag 1 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i nøgleskemaet anvendte referencenumre.

Ref.	Boligtype	BBR Areal	BBR Areal	BBR Areal	Antal
		2016 m ²	2017 m ²	2018 m ²	2018 stk.
B1	Andelsboliger	1.141	1.141	1.141	12
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0	0
B6	I alt	1.141	1.141	1.141	12

Ref.	Sæt kryds	Boligens areal (BBR)	Boligens areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?		X		
C3	Hvis "andet", beskriv fordelingsnøglen:				

Ref.	År	
D1	Foreningens stiftelsesår	1998
D2	Ejendommens opførelsesår	1999

Ref.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	Hvis "ja", beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen		

Lovkrævede nøgleoplysninger

Ref.		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
	Sæt kryds			
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X
	Forklaring til beregning	Ejendomsværdi (F2) m2 ultimo året i alt (B6)		
		Anvendt værdi 2018 Kr.		Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	37.500.000		32.866
	Forklaring til beregning	Andre reserver (F3) m2 ultimo året i alt (B6)		
		Anvendt værdi 2018 Kr.		Gns. kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0		0
	Forklaring til beregning	(F3 * 100 / F2)		
F4	Reserver i % af ejendomsværdi	0,0%		

Ref.	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

Ref.	Forklaring til beregning	Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab, m.v. * 12 m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift		1.151
H2	Erhvervslejeindtægter		Ikke relevant
H3	Boliglejeindtægter		Ikke relevant

Lovkrævede nøgleoplysninger

Forklaring til beregning af	Årets resultat		
	m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
Ref.	2016	2017	2018
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
J	292	391	412
Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)			

Forklaring til beregning af K1	Andelsværdi pr. balancedagen (note 17)		
	m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
Forklaring til beregning af K2	(gældsforpligtelser - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
	m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
Ref.	Gns. kr. pr. andels-m ²		
K1	Andelsværdi		
K2	+ (Gæld ÷ Omsætningsaktiver)		
K3	Teknisk andelsværdi		
			20.618
			11.984
			32.602

Forklaring til beregning	Vedligeholdelse pr år		
	m ² ultimo året i alt (B6)		
Ref.	2016	2017	2018
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	188	132	104
M2	0	0	0
M3	188	132	104
Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)			
Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)			
Vedligeholdelse, i alt (kr. pr. m²)			

Forklaring til beregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100		
	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
Ref.	%		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)		
			26,8%

Forklaring til beregning	Årets afdrag		
	m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
Ref.	2016	2017	2018
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R	334	341	349
Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)			