

Andelsboligforeningen Peblinge Dossering 30

Årsrapport 1. januar 2019 - 31. december 2019

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 2019 for Andelsboligforeningen Peblinge Dossering 30.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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 18. februar 2020

Ulla Juul Nielsen
formand

Niels Radisch
bestyrelsesmedlem

Søren Schwartz Sørensen
bestyrelsesmedlem

Michael Wright
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 2019 - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 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. 300 af 26. marts 2019 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, 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.

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 18. februar 2020

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	
Bestyrelse	Ulla Juul Nielsen	formand
	Niels Radisch	bestyrelsesmedlem
	Søren Schwartz Sørensen	bestyrelsesmedlem
	Michael Wright	bestyrelsesmedlem
	Lisbeth Rømer	bestyrelsesmedlem
Administrator	Newsec Property Asset Management Denmark 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. 300 af 26. marts 2019 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 bekendtgørelsenr. 300 af 26. marts 2019 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 aktiviteter 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).

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.).

Anvendt regnskabspraksis

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 nominal 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.

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. Udgør låneomkostningerne mindre væsentlige beløb udgiftsføres disse i resultatopgørelsen i optagelsesåret.

Anvendt regnskabspraksis

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 amortiseret kostpris, hvilket for korte gældsforpligtelser normalt svarer 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 18. 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 19 anførte nøgleoplysninger har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation.

I henhold til bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 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 19 under overskriften "Lovkrævede nøgleoplysninger" med henvisning til oplysningsskemaets referencenumre.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2019 kr.	Budget (ej revideret)	2018 kr.
		2019 kr.	
Boligafgift	1.321.215	1.321.323	1.312.790
	<u>1.321.215</u>	<u>1.321.323</u>	<u>1.312.790</u>
2 Ejendoms- og forbrugsudgifter	-219.524	-243.480	-230.548
3 Renholdelse	-41.638	-42.000	-40.956
4 Vedligeholdelse, løbende	-78.573	-195.958	-117.192
5 Administration	-70.214	-61.425	-63.997
	<u>-409.949</u>	<u>-542.863</u>	<u>-452.693</u>
Resultat før finansielle poster	911.266	778.460	860.097
6 Finansielle omkostninger	-719.287	-377.990	-389.745
Årets resultat	191.979	400.470	470.352
Forslag til resultatdisponering:			
Anvendt fra vedligeholdelsesfond	0	0	-60.000
Overført restandel af årets resultat	191.979	400.470	530.352
Disponeret i alt	191.979	400.470	470.352
Likviditetsover-/underskud			
Årets resultat	191.979	400.470	470.352
Afskrivninger	-6.254	6.300	6.254
Årets amortiseringsomkostning	0	0	1.108
Kurstab og låneomkostninger ved omlægning	-341.297	0	0
Afdrag på prioritetsgæld	-406.769	-406.770	-398.051
Likviditetsover-/underskud	-562.341	0	79.663

Balance 31. december

Note		2019 kr.	2018 kr.
	Aktiver		
7	Ejendommens værdi	19.866.337	19.866.337
8	Driftsmidler	25.018	31.272
	Materielle anlægsaktiver i alt	19.891.355	19.897.609
	Anlægsaktiver i alt	19.891.355	19.897.609
	Tilgodehavende andelshavere	293	151.798
9	Varmeregnskab	0	2.794
10	Antenne- / internetregnskab	4.534	6.561
	Tilgodehavender i alt	4.827	161.153
11	Bankindestående	865.422	708.813
	Likvide beholdninger i alt	865.422	708.813
	Omsætningsaktiver i alt	870.249	869.966
	Aktiver i alt	20.761.604	20.767.575

Balance 31. december

Note		<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
	Passiver		
	Andelshavernes indskud	4.027.862	4.027.862
12	Overført resultat	2.388.062	2.196.083
13	Vedligeholdelsesfond (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)	<u>0</u>	<u>0</u>
	Egenkapital i alt	<u>6.415.924</u>	<u>6.223.945</u>
14	Prioritetsgæld	14.309.000	14.373.352
15	Varmeregnskab	671	0
16	Anden gæld	<u>36.009</u>	<u>170.278</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>14.345.680</u>	<u>14.543.630</u>
	Passiver i alt	<u>20.761.604</u>	<u>20.767.575</u>
1	Væsentligste aktiviteter		
17	Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser		
18	Beregning af andelskronen		
19	Lovkrævede nøgleoplysninger		

Noter til årsrapport

1 Væsentligste aktiviteter

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

2 Ejendoms- og forbrugsudgifter	Budget (ej revideret)		
	2019 kr.	2019 kr.	2018 kr.
Ejendomsskatter	-144.568	-144.570	-137.030
Renovation	-22.215	-23.910	-24.683
EI	-11.028	-18.000	-13.639
Vand	-18.410	-31.000	-29.842
Forsikringer	-17.603	-21.000	-20.734
Gårdlaug	-5.700	-5.000	-4.620
Ejendoms- og forbrugsudgifter i alt	-219.524	-243.480	-230.548

3 Renholdelse	Budget (ej revideret)		
	2019 kr.	2019 kr.	2018 kr.
Snerydning	-9.000	-9.000	-9.000
Trappevask mv.	-30.958	-31.000	-30.203
Vinduespolering	-1.680	-2.000	-1.753
Renholdelse i alt	-41.638	-42.000	-40.956

4 Vedligeholdelse, løbende	Budget (ej revideret)		
	2019 kr.	2019 kr.	2018 kr.
Varmeanlæg	-20.398	0	-7.925
Vaskerianlæg	-5.658	-5.000	-5.618
Elevatore	-7.653	0	-14.972
Vinduer/døre	0	0	-13.301
Elektriker	-245	0	0
Småanskaffelser	-868	0	0
Gård og have, reparationer	-37.274	0	-59.125
Drift af selskabslokaler	-223	0	0
Brandmateriel + service	0	0	-9.997
Afskrivning på driftsmidler	-6.254	-6.300	-6.254
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	-184.658	0
Vedligeholdelse, løbende i alt	-78.573	-195.958	-117.192

Noter til årsrapport

5	Administration	Budget (ej revideret)		
		2019 kr.	2019 kr.	2018 kr.
	Administrationshonorar	-18.726	-16.500	-16.179
	Anden administration	-3.125	-625	-625
	Revision og regnskabsassistance	-11.500	-11.500	-11.000
	Konsulentbistand	-14.438	0	-7.875
	Kontorhold, gebyrer m.v.	-3.940	-5.500	-3.637
	Telefongodtgørelse	-3.600	-3.600	-3.600
	Møder og generalforsamlinger	-5.848	-16.000	-15.363
	Repræsentation	-4.242	0	-184
	Fællesarbejde, fortæring	-1.077	-2.000	-1.912
	ABF kontingent	-3.718	-3.700	-3.622
	Budgetteret administration, ej fordelt	0	-2.000	0
	Administration i alt	-70.214	-61.425	-63.997

6	Finansielle omkostninger	Budget (ej revideret)		
		2019 kr.	2019 kr.	2018 kr.
	Renter, prioritetsgæld	-377.990	-377.990	-388.634
	Renter, bank	0	0	-3
	Kurstab og låneomkostninger ved omlægning	-341.297	0	0
	Årets amortiseringsomkostninger	0	0	-1.108
	Finansielle omkostninger i alt	-719.287	-377.990	-389.745

7	Ejendommens værdi	2019	2018
		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

Noter til årsrapport

8	Driftsmidler	2019 kr.	2018 kr.
	Driftsmidler primo	62.542	62.542
		62.542	62.542
	Akkumulerede afskrivninger primo	-31.270	-25.016
	Årets afskrivning	-6.254	-6.254
		-37.524	-31.270
	Driftsmidler ultimo	25.018	31.272
9	Varmeregnskab	2019 kr.	2018 kr.
	Indbetalt a conto varme	0	-55.629
	Afholdte udgifter	0	58.423
	Varmeregnskab i alt	0	2.794
10	Antenne- / internetregnskab	2019 kr.	2018 kr.
	Afholdte udgifter vedr. kommende år	5.384	5.384
	Antenneregnskab	-850	1.177
	Antenne- / internetregnskab i alt	4.534	6.561
11	Bankindestående	2019 kr.	2018 kr.
	Jyske Bank, 5078 1003178 driftskonto	120.359	85.552
	Jyske Bank, 5078 1003186 vedligeholdelseskonto	735.841	614.821
	Jyske Bank, 5142 1022149 bestyrelseskonto	9.000	0
	Nordea Bank, 8969 859859 bestyrelseskonto	222	8.440
	Bankindestående i alt	865.422	708.813
12	Overført resultat	2019 kr.	2018 kr.
	Saldo primo	2.196.083	1.665.731
	Overført restandel af årets resultat	191.979	530.352
	Overført resultat ultimo	2.388.062	2.196.083

Noter til årsrapport

13	Vedligeholdelsesfond (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)	2019	2018
		kr.	kr.
	Saldo primo	0	60.000
	Årets anvendelse til dækning af årets vedligeholdelse	0	-60.000
	Vedligeholdelsesfond ultimo	0	0

14	Prioritetsgæld	Kursværdi	2019	2018
		kr.	kr.	kr.
	Jyske Realkredit 39-193-522	0	0	14.402.724
	Jyske Realkredit 41-307-940	14.141.713	14.309.000	0
	Amortisering af låneomkostninger	0	0	-29.372
	Prioritetsgæld i alt	14.141.713	14.309.000	14.373.352

Specifikation af prioritetsgæld:

Kort del af gæld (under 1 år)	426.478	406.769
Lang del af gæld (mere end 1 år)	13.882.522	13.966.583
	14.309.000	14.373.352
Restgæld efter 5 år, afrundet	12.152.000	12.278.000

Navn	Jyske Realkredit 39-193-522
Art	Kontantlån
Rente	2,17%
Restløbetid	indfriet

Navn	Jyske Realkredit 41-307-940
Art	Jyske Kontantlån
Rente	0,79%
Restløbetid	30,00
Afdragsfrit	nej
Rente fast indtil	udløb
Næste års afdrag	426.478

15	Varmeregnskab	2019	2018
		kr.	kr.
	Indbetalt a conto varme	59.085	0
	Afholdte udgifter	-58.414	0
	Varmeregnskab i alt	671	0

Noter til årsrapport

16	Anden gæld	2019	2018
		kr.	kr.
	Revision	11.500	11.000
	Skyldig el	2.110	2.563
	Øvrige skyldige omkostninger	22.399	156.715
	Anden gæld i alt	36.009	170.278

17 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 14.309.000 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 19, Nøgleoplysninger, Felt nr. G1

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 19, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og 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

18 Ved beregning af andelskroneværdien kan vælges mellem:

a) Anskaffelsesværdien	19.866.337
b) Handelsværdien	ukendt
c) Kontant ejendomsværdi, senest kendte	37.500.000

Beregning efter pkt. a) og c):

	<u>Anskaffelses pris</u>	<u>Kontant ejd. værdi</u>
Ejendomsværdi	19.866.337	37.500.000
Bogført værdi	-19.866.337	-19.866.337
Regulering	0	17.633.663
Bogført prioritetsgæld	0	14.309.000
Kursværdi af prioritetsgæld	0	-14.141.713
Regulering	0	167.287
Egenkapital	6.415.924	6.415.924
Regulering	6.415.924	6.415.924
Reguleret egenkapital	6.415.924	24.216.874
Reguleret egenkapital pr. andelskrone	1,592886	6,012340

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	516.868	1.950.914
Lejlighed type 3D, st.th.	328.026	522.508	1.972.204
Lejlighed type 3B, 1.th.	321.664	512.374	1.933.953
Lejlighed type 4A, 1.tv.	377.867	601.899	2.271.865
Lejlighed type 3B, 2.th.	321.664	512.374	1.933.953
Lejlighed type 4A, 2.tv.	377.867	601.899	2.271.865
Lejlighed type 3B, 3.th.	321.664	512.374	1.933.953
Lejlighed type 4A, 3.tv.	377.867	601.899	2.271.865
Lejlighed type 3B, 4.th.	321.664	512.374	1.933.953
Lejlighed type 4A, 4.tv.	377.867	601.899	2.271.865
Lejlighed type 2A, 5.th.	267.228	425.664	1.606.665
Lejlighed type 2A, 5.tv.	309.999	493.793	1.863.819
I alt	4.027.862	6.415.924	24.216.874

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 2018

kr. 5,840535

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

kr. 6,012340

Lovkrævede nøgleoplysninger

19 Lovkrævede nøgleoplysninger

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

Bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 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
	2017 m ²	2018 m ²	2019 m ²	2019 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.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X
	Forklaring til beregning	Ejendomsværdi (F2)		
		m2 ultimo året i alt (B6)		
		Anvendt værdi		
		2019		
		Kr.		
		Gns. kr. pr. m²		
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		
		2019		
		Kr.		
		Gns. kr. pr. m²		
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		1.158
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.	2017	2018	2019
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	391	412	168

Forklaring til beregning af K1	Andelsværdi pr. balancedagen (note 18)	
	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	21.224	
K2 + (Gæld ÷ Omsætningsaktiver)	11.810	
K3 Teknisk andelsværdi	33.034	

Forklaring til beregning	Vedligeholdelse pr år		
	m ² ultimo året i alt (B6)		
Ref.	2017	2018	2019
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	132	103	69
M2 Vedligeholdelse, genopretning og reovering (gns. kr. pr. m ²)	0	0	0
M3 Vedligeholdelse, i alt (kr. pr. m²)	132	103	69

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)	27,8%	

Forklaring til beregning	Årets afdrag		
	m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
Ref.	2017	2018	2019
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	341	349	357