

Andelsboligforeningen Peblinge Dossering 30

Årsrapport 1. januar 2020 - 31. december 2020

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 2020 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 2020 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

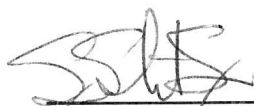
Bestyrelsen:

København N, den 9. marts 2021



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 2020 - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 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 9. marts 2021

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. Som følge af foreningens karakter er der foretaget tilpasning af opstillingsform og noter for at fremme informationsniveauet, herunder er der 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 samt kurstab og låneomkostninger fra omlægning 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 m.v." 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 m.v.).

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 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.

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.

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 foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld er medtaget til den fulde restgæld i balancen. Kort del af gæld og gæld efter 5 år specificeres i noten.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til amortiseret kostpris, hvilket for korte gældsforpligtelser normalt svarer til nominal 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 16. 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 17 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 17 under overskriften "Lovkrævede nøgleoplysninger" med henvisning til oplysningsskemaets referencenumre.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2020 kr.	Budget (ej revideret)	2019 kr.
		2020 kr.	
	1.134.821	1.134.821	1.321.215
	<u>1.134.821</u>	<u>1.134.821</u>	<u>1.321.215</u>
2	Ejendoms- og forbrugsudgifter	-241.346	-219.524
3	Renholdelse	-42.453	-41.638
4	Vedligeholdelse, løbende	-183.520	-78.573
5	Administration	-66.263	-70.214
	<u>-533.582</u>	<u>-603.600</u>	<u>-409.949</u>
	Resultat før finansielle poster	601.239	911.266
6	Finansielle omkostninger	-169.810	-719.287
	<u>Årets resultat</u>	<u>431.429</u>	<u>191.979</u>
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført restandel af årets resultat	431.429	191.979
	Disponeret i alt	431.429	191.979
	Likviditetsover-/underskud		
	Årets resultat	431.429	191.979
	Afskrivninger	-6.254	-6.254
	Kurstab og låneomkostninger ved omlægning	0	-341.297
	Afdrag på prioritetsgæld	-426.478	-406.769
	<u>Likviditetsover-/underskud</u>	<u>-1.303</u>	<u>-562.341</u>

Balance 31. december

Note		2020 kr.	2019 kr.
	Aktiver		
7	Ejendommens værdi	19.866.337	19.866.337
8	Driftsmidler	18.764	25.018
	Materielle anlægsaktiver i alt	19.885.101	19.891.355
	Anlægsaktiver i alt	19.885.101	19.891.355
	Tilgodehavende andelshavere	0	293
9	Antenne- / internetregnskab	5.322	4.534
	Tilgodehavender i alt	5.322	4.827
10	Bankindestående	861.389	865.422
	Likvide beholdninger i alt	861.389	865.422
	Omsætningsaktiver i alt	866.711	870.249
	Aktiver i alt	20.751.812	20.761.604

Balance 31. december

Note		2020 <u>kr.</u>	2019 <u>kr.</u>
	Passiver		
	Andelshavernes indskud	4.027.862	4.027.862
11	Overført resultat	<u>2.819.491</u>	<u>2.388.062</u>
	Egenkapital i alt	<u>6.847.353</u>	<u>6.415.924</u>
12	Prioritetsgæld	13.882.522	14.309.000
13	Varmeregnskab	2.349	671
14	Anden gæld	<u>19.588</u>	<u>36.009</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>13.904.459</u>	<u>14.345.680</u>
	Passiver i alt	<u>20.751.812</u>	<u>20.761.604</u>
1	Væsentligste aktiviteter		
15	Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser		
16	Beregning af andelskronen		
17	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)		
	2020 kr.	2020 kr.	2019 kr.
Ejendomsskatter	-149.454	-149.500	-144.568
Renovation	-25.467	-25.500	-22.215
El	-10.237	-14.000	-11.028
Vand	-26.304	-30.000	-18.410
Forsikringer	-23.044	-21.000	-17.603
Gårdlaug	-6.840	-7.000	-5.700
Ejendoms- og forbrugsudgifter i alt	-241.346	-247.000	-219.524

3 Renholdelse

	Budget (ej revideret)		
	2020 kr.	2020 kr.	2019 kr.
Snerydning	-9.000	-10.000	-9.000
Trappevask mv.	-31.783	-32.000	-30.958
Vinduespolering	-1.670	-2.000	-1.680
Renholdelse i alt	-42.453	-44.000	-41.638

Noter til årsrapport

4 Vedligeholdelse, løbende	Budget (ej revideret)		
	2020 kr.	2020 kr.	2019 kr.
Varmeanlæg	-16.316	0	-20.398
Vaskerianlæg	-5.770	-5.000	-5.658
Elevatorer	-7.842	-6.250	-7.653
Elektriker	0	0	-245
Undersøgelse af klimaskærme	-68.711	-80.000	0
Trapper og ramper	0	-6.250	0
Tag	0	-2.500	0
Småanskaffelser	-1.186	-2.000	-868
Gård og have, reparationer	-35.229	-36.000	-37.274
Drift af selskabslokaler	0	0	-223
Brandmateriel + service	-37.112	-66.250	0
Afskrivning på energimærkning	-5.100	-12.500	0
Afskrivning på driftsmidler	-6.254	-6.300	-6.254
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	-25.000	0
Vedligeholdelse, løbende i alt	-183.520	-248.050	-78.573

5 Administration	Budget (ej revideret)		
	2020 kr.	2020 kr.	2019 kr.
Administrationshonorar	-20.378	-20.400	-18.726
Anden administration	-750	-750	-3.125
Revision og regnskabsassistance	-12.000	-12.000	-11.500
Konsulentbistand	0	0	-14.438
Kontorhold, gebyrer m.v.	-3.933	-6.000	-3.940
Telefongodtgørelse	-3.300	-3.600	-3.600
Møder og generalforsamlinger	-21.887	-16.000	-5.848
Repræsentation	-225	0	-4.242
Fællesarbejde, fortæring	0	-2.000	-1.077
ABF kontingent	-3.790	-3.800	-3.718
Administration i alt	-66.263	-64.550	-70.214

Noter til årsrapport

6	Finansielle omkostninger	Budget (ej revideret)	
		2020 kr.	2019 kr.
	Renter, prioritetsgæld	-169.810	-377.990
	Kurstab og låneomkostninger ved omlægning	0	-341.297
	Finansielle omkostninger i alt	-169.810	-719.287
7	Ejendommens værdi	2020 kr.	2019 kr.
	Anskaffelsessum primo	19.866.337	19.866.337
	Ejendommens værdi ultimo	19.866.337	19.866.337
	Seneste offentlige vurdering pr. 1/10 2019	37.500.000	37.500.000
	Seneste offentlige vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020	37.500.000	
8	Driftsmidler	2020 kr.	2019 kr.
	Driftsmidler primo	62.542	62.542
		62.542	62.542
	Akkumulerede afskrivninger primo	-37.524	-31.270
	Årets afskrivning	-6.254	-6.254
		-43.778	-37.524
	Driftsmidler ultimo	18.764	25.018
9	Antenne- / internetregnskab	2020 kr.	2019 kr.
	Afholdte udgifter vedr. kommende år	5.701	5.384
	Antenneregnskab	-379	-850
	Antenne- / internetregnskab i alt	5.322	4.534
10	Bankindestående	2020 kr.	2019 kr.
	Jyske Bank, 5078 1003178 driftskonto	15.261	120.359
	Jyske Bank, 5078 1003186 vedligeholdelseskonto	835.227	735.841
	Jyske Bank, 5142 1022149 bestyrelseskonto	10.901	9.000
	Nordea Bank, 8969 859859 udgået i 2020	0	222
	Bankindestående i alt	861.389	865.422

Noter til årsrapport

11	Overført resultat		2020	2019
			kr.	kr.
	Saldo primo		2.388.062	2.196.083
	Overført restandel af årets resultat		431.429	191.979
	Overført resultat ultimo		2.819.491	2.388.062
12	Prioritetsgæld	Kursværdi	2020	2019
		kr.	kr.	kr.
	Jyske Realkredit 41-307-940	14.320.075	13.882.522	14.309.000
	Prioritetsgæld i alt	14.320.075	13.882.522	14.309.000
	Specifikation af prioritetsgæld:			
	Kort del af gæld (under 1 år)		427.560	426.478
	Lang del af gæld (mere end 1 år)		13.454.962	13.882.522
			13.882.522	14.309.000
	Restgæld efter 5 år, afrundet		11.710.000	12.152.000
	Navn	Jyske Realkredit 41-307-940		
	Art	Jyske Kontantlån		
	Rente	0,79%		
	Restløbetid	29,00		
	Afdragsfrit	nej		
	Rente fast indtil	udløb		
	Næste års afdrag	427.560		
13	Varmeregnskab		2020	2019
			kr.	kr.
	Indbetalt a conto varme		59.509	59.085
	Afholdte udgifter		-57.160	-58.414
	Varmeregnskab i alt		2.349	671
14	Anden gæld		2020	2019
			kr.	kr.
	Revision		12.000	11.500
	Skyldig el		1.868	2.110
	Øvrige skyldige omkostninger		5.720	22.399
	Anden gæld i alt		19.588	36.009

Noter til årsrapport

15 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 13.882.522 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 17, Nøgleoplysninger, Felt nr. G1

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 17, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 g E2.

Afgivne garantier

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

Beregning af andelskronen

16 Ved beregning af andelskronenværdien kan vælges mellem:

a) Anskaffelsesværdien	<u>19.866.337</u>
b) Handelsværdien iflg. balancedag 31. december 2020	<u>ukendt</u>
c) Kontant ejendomsværdi, fastholdt	<u>37.500.000 *</u>

*Andelsboligforeningens kontante ejendomsværdi er fastholdt til en gyldig ejendomsvurdering pr. 1. juli 2020.

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	13.882.522
Kursværdi af prioritetsgæld	<u>0</u>	<u>-14.320.075</u>
Regulering	<u>0</u>	<u>-437.553</u>
Egenkapital	<u>6.847.353</u>	<u>6.847.353</u>
Regulering	<u>6.847.353</u>	<u>6.847.353</u>
Reguleret egenkapital	<u>6.847.353</u>	<u>24.043.463</u>
Reguleret egenkapital pr. andelskrone	<u>1,699997</u>	<u>5,969287</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	551.624	1.936.944
Lejlighed type 3D, st.th.	328.026	557.643	1.958.081
Lejlighed type 3B, 1.th.	321.664	546.828	1.920.105
Lejlighed type 4A, 1.tv.	377.867	642.373	2.255.596
Lejlighed type 3B, 2.th.	321.664	546.828	1.920.105
Lejlighed type 4A, 2.tv.	377.867	642.373	2.255.596
Lejlighed type 3B, 3.th.	321.664	546.828	1.920.105
Lejlighed type 4A, 3.tv.	377.867	642.373	2.255.596
Lejlighed type 3B, 4.th.	321.664	546.828	1.920.105
Lejlighed type 4A, 4.tv.	377.867	642.373	2.255.596
Lejlighed type 2A, 5.th.	267.228	454.287	1.595.161
Lejlighed type 2A, 5.tv.	<u>309.999</u>	<u>526.997</u>	<u>1.850.473</u>
I alt	<u>4.027.862</u>	<u>6.847.353</u>	<u>24.043.463</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 2019

kr. 6,012340

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

kr. 5,969287

Lovkrævede nøgleoplysninger

17 Lovkrævede nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealet. I Andelsboligforeningen Peblinge Dossering 30 anvendes andelsindskuddet 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
	2018 m ²	2019 m ²	2020 m ²	2020 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 fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			x	
C2 Hvilket fordelingsstal 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	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X
	Forklaring til beregning	Ejendomsværdi (F2)		
		m2 ultimo året i alt (B6)		
		Anvendt værdi		
		2020		
		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		
		2020		
		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		995
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.	2018	2019	2020	
	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)	412	168	378

Forklaring til beregning af K1	Andelsværdi pr. balancedagen (note 16)	
	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	21.072
K2	+ (Gæld ÷ Omsætningsaktiver)	11.427
K3	Teknisk andelsværdi	32.499

Forklaring til beregning	Vedligeholdelse pr år			
	m ² ultimo året i alt (B6)			
Ref.	2018	2019	2020	
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	103	69	161
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering (gns. kr. pr. m ²)	0	0	0
M3	Vedligeholdelse, i alt (kr. pr. m²)	103	69	161

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)	30,0%

Forklaring til beregning	Årets afdrag			
	m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)			
Ref.	2018	2019	2020	
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	349	357	374