

## **Andelsboligforeningen Peblinge Dossering 30**

### **Årsrapport 1. januar 2021 - 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på foreningens ordinære generalforsamling  
den

---

dirigent

# Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december	10
Balance pr. 31. december	11
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2021	13
Noter til årsrapport	14
Beregning af andelsværdien	18
Nøgleoplysninger	20

# Foreningsoplysninger

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

**CVR-nr.** 31 33 59 06

<b>Bestyrelse</b>	Ulla Juul Nielsen	formand
	Michael Wright	bestyrelsesmedlem
	Lisbeth Rømer	bestyrelsesmedlem
	Niels Henrik Radisch	bestyrelsesmedlem
	Peter Michael Peetz-Schou	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

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 for Andelsboligforeningen Peblinge Dossering 30.

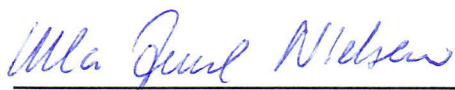
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

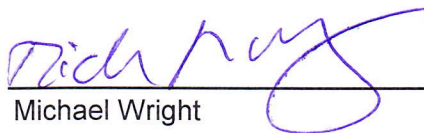
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København N, den 14. marts 2022

## Bestyrelsen:



Ulla Juul Nielsen  
formand



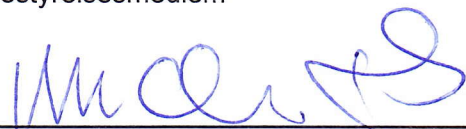
Michael Wright  
bestyrelsesmedlem



Lisbeth Rømer  
bestyrelsesmedlem



Niels Henrik Radisch  
bestyrelsesmedlem



Peter Michael Peetz-Schou  
bestyrelsesmedlem

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Peblinge Dossering 30.

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Peblinge Dossering 30 for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og 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 foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores revision.

## Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelse af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens 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 foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## 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 foreningens 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 foreningens 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 foreningen 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 revisionspåtegning

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 14. marts 2022

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

Ebbe Jensen  
Registreret revisor  
ID: mne6032

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Peblinge Dossering 30 for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysninger om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

## Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

## Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse og udenomsarealer, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger.

## Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt låneomkostninger og kurstab fra optagelse af lån (prioritetsgæld).

## Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponeringen indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

## Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner f.eks. driftsførte kurstab og låneomkostninger og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.



# Anvendt regnskabspraksis

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdien er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver (inventar og driftsmateriel) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktiverne afskrives lineært over forventet brugstid efter følgende principper:

	periode	restværdi
Driftsmateriel og inventar	10 år	0%

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

### Egenkapital

"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (f.eks. reserve til vedligeholdelse). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved lånoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Prioritetsgælden er i balancen opdelt i en kortfristet del og en langfristet del. Den kortfristede del forfalder til betaling inden for et år efter balancedagen. Den langfristede del forfalder efter et år.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

# Anvendt regnskabspraksis

## **Eventualaktiver og -forpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.**

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

## **Øvrige noter**

### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 15. Vedtægterne bestemmer i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden.

### **Nøgleoplysninger**

Nøgleoplysninger, der fremgår af note 16, er opgjort i henhold til §3 i bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

# Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

Note	Budget (ej revideret)		
	2021 kr.	2021 kr.	2020 kr.
Boligafgift	1.147.275	1.146.169	1.134.821
Modtaget forsikringserstatning	192.883	0	0
<b>Indtægter</b>	<b>1.340.158</b>	<b>1.146.169</b>	<b>1.134.821</b>
<b>1</b> Ejendoms- og forbrugsudgifter	-234.712	-242.400	-234.506
<b>2</b> Renholdelse og udenomsarealer	-69.551	-86.930	-84.522
<b>3</b> Vedligeholdelse, løbende	-61.340	-625.263	-142.037
<b>4</b> Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-1.158.797	0	0
<b>5</b> Administrations- og foreningsomkostninger	-54.485	-65.841	-66.263
Afskrivning driftsmidler, inventar m.v.	-6.254	-6.300	-6.254
<b>Omkostninger</b>	<b>-1.585.139</b>	<b>-1.026.734</b>	<b>-533.582</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-244.981</b>	<b>119.435</b>	<b>601.239</b>
<b>6</b> Finansielle omkostninger	-192.072	-144.328	-169.810
<b>Finansielle poster</b>	<b>-192.072</b>	<b>-144.328</b>	<b>-169.810</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-437.053</b>	<b>-24.893</b>	<b>431.429</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	-437.053	-24.893	431.429
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-437.053</b>	<b>-24.893</b>	<b>431.429</b>
<b>Likviditetsresultat</b>			
Årets resultat	-437.053	-24.893	431.429
Afskrivning driftsmidler, inventar m.v.	6.254	6.300	6.254
Kurstab og låneomkostninger ved optagelse	28.275	0	0
Afdrag på prioritetsgæld	-427.560	-436.375	-426.478
<b>Likviditetsresultat i alt</b>	<b>-830.084</b>	<b>-454.968</b>	<b>11.205</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Aktiver</b>		
7	19.866.337	19.866.337
8	12.510	18.764
	<b>19.878.847</b>	<b>19.885.101</b>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	<b>19.878.847</b>	<b>19.885.101</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		
9	192.883	0
	7.991	5.322
	<b>200.874</b>	<b>5.322</b>
<b>Tilgodehavender</b>		
10	897.406	861.389
	<b>897.406</b>	<b>861.389</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		
	<b>1.098.280</b>	<b>866.711</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>20.977.127</b>	<b>20.751.812</b>
<b>Aktiver</b>		

## Balance pr. 31. december

Note	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Passiver</b>		
Andelsindskud	4.027.862	4.027.862
Overført resultat m.v.	2.382.438	2.819.491
<b>Egenkapital</b>	<b><u>6.410.300</u></b>	<b><u>6.847.353</u></b>
<b>11</b> Prioritetsgæld	<u>14.025.362</u>	<u>13.454.962</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b><u>14.025.362</u></b>	<b><u>13.454.962</u></b>
<b>11</b> Prioritetsgæld	459.600	427.560
Varmeregnskab	8.172	2.349
<b>12</b> Øvrig gæld	<u>73.693</u>	<u>19.588</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b><u>541.465</u></b>	<b><u>449.497</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b><u>14.566.827</u></b>	<b><u>13.904.459</u></b>
<b>Passiver</b>	<b><u>20.977.127</u></b>	<b><u>20.751.812</u></b>
<b>13</b> Ansvar- og besvigelsesforsikring		
<b>14</b> Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser m.v.		
<b>15</b> Beregning af andelsværdien		
<b>16</b> Nøgleoplysninger		

# Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2021

	2021	2020
	kr.	kr.
<b>Andelsindskud</b>		
Andelsindskud primo	4.027.862	4.027.862
	<b>4.027.862</b>	<b>4.027.862</b>
<b>Overført resultat m.v.</b>		
Overført resultat m.v. primo	2.819.491	2.388.062
Rest af årets resultat	-437.053	431.429
	<b>2.382.438</b>	<b>2.819.491</b>
<b>Egenkapital</b>	<b>6.410.300</b>	<b>6.847.353</b>

# Noter til årsrapport

1	Ejendoms- og forbrugsudgifter	Budget (ej revideret)		
		2021 kr.	2021 kr.	2020 kr.
	Ejendomsskatter	-149.454	-150.995	-149.454
	Renovation	-31.351	-25.755	-25.467
	Forsikringer	-18.550	-21.210	-23.044
	El	-11.117	-14.140	-10.237
	Vand	-24.240	-30.300	-26.304
	<b>Ejendoms- og forbrugsudgifter i alt</b>	<b>-234.712</b>	<b>-242.400</b>	<b>-234.506</b>
2	Renholdelse og udenomsarealer	Budget (ej revideret)		
		2021 kr.	2021 kr.	2020 kr.
	Rengøring, trappevask m.v.	-32.248	-32.320	-31.783
	Snerydning	0	-10.100	-9.000
	Vinduespolering	-1.253	-2.020	-1.670
	Pasning af grønne arealer, gård m.v.	-30.919	-35.350	-35.229
	Gårdlaug	-5.131	-7.140	-6.840
	<b>Renholdelse og udenomsarealer i alt</b>	<b>-69.551</b>	<b>-86.930</b>	<b>-84.522</b>
3	Vedligeholdelse, løbende	Budget (ej revideret)		
		2021 kr.	2021 kr.	2020 kr.
	Drift af varmeanlæg	-26.773	-6.313	-16.316
	Drift af ventilationsanlæg	-13.268	-12.500	0
	Drift af vaskerianlæg	-5.880	-6.313	-5.770
	Drift af elevatorer	-13.425	-7.891	-7.842
	Tag	0	-187.500	0
	Undersøgelse af klimaskærme	0	-377.456	-68.711
	Brandmateriel + service	-281	0	-37.112
	Småanskaffelser	-650	-2.040	-1.186
	Energimærkning	0	0	-5.100
	Teknisk rådgivning	-1.063	0	0
	Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	-25.250	0
	<b>Vedligeholdelse, løbende i alt</b>	<b>-61.340</b>	<b>-625.263</b>	<b>-142.037</b>

# Noter til årsrapport

4 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	Budget (ej revideret)		
	2021 kr.	2021 kr.	2020 kr.
Renovering, kviste m.v.	-1.158.797	0	0
<b>Vedligeholdelse, genopretning og renovering i alt</b>	<b>-1.158.797</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

5 Administrations- og foreningsomkostninger	Budget (ej revideret)		
	2021 kr.	2021 kr.	2020 kr.
Administrationshonorar	-20.728	-20.808	-20.378
Anden administration	-750	-765	-750
Revision og regnskabsassistance	-15.800	-12.240	-12.000
Kontorhold, gebyrer m.v.	-4.375	-6.120	-3.933
<i>Administrationsomkostninger i alt</i>	<i>-41.653</i>	<i>-39.933</i>	<i>-37.061</i>
Telefongodtgørelse	-3.600	-3.672	-3.300
Gaver og blomster, repræsentation m.v.	-1.302	0	-225
Generalforsamling, møder m.v.	-4.068	-16.320	-21.887
Arrangementer og fællesarbejdsdag	0	-2.040	0
ABF kontingent	-3.862	-3.876	-3.790
<i>Foreningsomkostninger i alt</i>	<i>-12.832</i>	<i>-25.908</i>	<i>-29.202</i>
<b>Administrations- og foreningsomkostninger i alt</b>	<b>-54.485</b>	<b>-65.841</b>	<b>-66.263</b>

6 Finansielle omkostninger	Budget (ej revideret)		
	2021 kr.	2021 kr.	2020 kr.
Renter og bidrag, prioritetsgæld	-163.797	-144.328	-169.810
Kurstab og låneomkostninger ved optagelse	-28.275	0	0
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>-192.072</b>	<b>-144.328</b>	<b>-169.810</b>

7 Ejendommens værdi	2021		2020
	kr.		kr.
Anskaffelsessum primo	19.866.337		19.866.337
<b>Ejendommens værdi ultimo</b>	<b>19.866.337</b>		<b>19.866.337</b>
Seneste offentlige vurdering pr. 1/10 2020	<b>37.500.000</b>		<b>37.500.000</b>



# Noter til årsrapport

8	Driftsmidler, inventar m.v.	2021 kr.	2020 kr.	
	Driftsmidler primo	62.542	62.542	
		<b>62.542</b>	<b>62.542</b>	
	Akkumulerede afskrivninger primo	-43.778	-37.524	
	Årets afskrivning	-6.254	-6.254	
		<b>-50.032</b>	<b>-43.778</b>	
	<b>Driftsmidler, inventar m.v. ultimo</b>	<b>12.510</b>	<b>18.764</b>	
9	Andre tilgodehavender	2021 kr.	2020 kr.	
	Tilgodehavende, forsikringsager	192.883	0	
	<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>192.883</b>	<b>0</b>	
10	Likvide beholdninger	2021 kr.	2020 kr.	
	Jyske Bank, 5078 1003178 driftskonto	215.576	15.261	
	Jyske Bank, 5078 1003186 vedligeholdelseskonto	680.548	835.227	
	Jyske Bank, 5142 1022149 bestyrelseskonto	1.282	10.901	
	<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>897.406</b>	<b>861.389</b>	
11	Prioritetsgæld	Kursværdi kr.	2021 kr.	2020 kr.
	Jyske Realkredit A/S, 41-307-940	12.873.773	13.454.962	13.882.522
	Jyske Realkredit A/S, 42-172-828	1.026.744	1.030.000	0
	<b>Prioritetsgæld i alt</b>	<b>13.900.517</b>	<b>14.484.962</b>	<b>13.882.522</b>
<b>Specifikation af prioritetsgæld i balancen:</b>				
	Kort del af gæld (under 1 år)		459.600	427.560
	Lang del af gæld (mere end 1 år)		14.025.362	13.454.962
			<b>14.484.962</b>	<b>13.882.522</b>
	Restgæld efter 5 år, afrundet		12.155.000	11.710.000

# Noter til årsrapport

## Informationer om indregnede lån:

Navn	Jyske Realkredit A/S	Navn	Jyske Realkredit A/S
Lånenr.	41-307-940	Lånenr.	42-172-828
Type	Jyske Kontantlån	Type	Jyske Kontantlån
Hovedstol	14.309.000	Hovedstol	1.030.000
Rentetype	Fast	Rentetype	Fast
Rentetilpasning/udløb	Udløb	Rentetilpasning/udløb	Udløb
Rentesats	0,79%	Rente	1,64%
Restløbetid, år	28,00	Restløbetid, år	30,00
Afdragsfrit	Nej	Afdragsfrit	Nej
Næste års afdrag	430.964	Næste års afdrag	28.636

12 Øvrig gæld	2021	2020
	kr.	kr.
Revision	16.200	12.000
Skyldig el	1.584	1.868
Øvrige gældsposter	55.909	5.720
<b>Øvrig gæld i alt</b>	<b>73.693</b>	<b>19.588</b>

## 13 Ansvar- og besvigelsesforsikring

Der er tegnet en forsikring mod underslæb og bestyrelsesansvar via foreningens ejendomsforsikring. Forsikringen dækker personskade indtil kr. 5.000.000 og tingskade indtil kr. 2.000.000

## 14 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser m.v.

### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 14.484.962 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 16, Nøgleoplysninger, Felt nr. G1

### Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 16, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og 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 andelsværdien

## 15 Ved beregning af andelskroneværdien kan vælges mellem:

a) Anskaffelseshværdien	19.866.337
b) Handelsværdien iflg. balancedag 31. december 2021	ukendt
c) Kontant ejendomsværdi, fastholdt	37.500.000

Andelskronen er beregnet på baggrund af en offentlig vurdering indhentet inden den 1. juli 2020 og som derfor kan anvendes til fastsættelse af andelskronen i en ubegrænset periode, indtil en ny vurdering eller opgørelsesmetode for andelskronen beslutes på en generalforsamling.

### Beregning efter pkt. a) og c):

	Anskaffelses pris	Kontant ejd. værdi
Egenkapital	6.410.300	6.410.300
Reguleret egenkapital	6.410.300	6.410.300
Bogført ejendomsværdi	-19.866.337	-19.866.337
Ejendomsværdi	19.866.337	37.500.000
Reguleret ejendomsværdi	0	17.633.663
Bogført prioritetsgæld	14.484.962	14.484.962
Pantebrevsrestgæld	-14.484.962	0
Kursværdi af prioritetsgæld	0	-13.900.517
Reguleret gæld m.v.	0	584.445
Reguleret andelsværdi i alt	6.410.300	24.628.408
<b>Reguleret andelsværdi pr. indskudskrone</b>	<b>1,591489</b>	<b>6,114511</b>

### De enkelte andeles værdi kan herefter beregnes således:

	Indskud	Anskaffelses pris	Kontant ejd. værdi
Lejlighed type 3C, st.tv.	324.485	516.414	1.984.067
Lejlighed type 3D, st.th.	328.026	522.050	2.005.719
Lejlighed type 3B, 1.th.	321.664	511.925	1.966.818
Lejlighed type 4A, 1.tv.	377.867	601.371	2.310.472
Lejlighed type 3B, 2.th.	321.664	511.925	1.966.818
Lejlighed type 4A, 2.tv.	377.867	601.371	2.310.472
Lejlighed type 3B, 3.th.	321.664	511.925	1.966.818
Lejlighed type 4A, 3.tv.	377.867	601.371	2.310.472
Lejlighed type 3B, 4.th.	321.664	511.925	1.966.818
Lejlighed type 4A, 4.tv.	377.867	601.371	2.310.472
Lejlighed type 2A, 5.th.	267.228	425.291	1.633.969
Lejlighed type 3A, 5.tv.	309.999	493.360	1.895.492
<b>I alt</b>	<b>4.027.862</b>	<b>6.410.300</b>	<b>24.628.408</b>

# Beregning af andelsværdien

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.

Seneste andelsværdi pr. indskudskrone vedtaget på generalforsamling  
den 26/4 2021

kr. 5,969287

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

kr. 6,114511

# Nøgleoplysninger

## 16 Nøgleoplysninger

Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. angiver § 3 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi, som skal anføres i en note i årsrapporten. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i bekendtgørelsens bilag 1 anvendte referencenumre.

Nøgleoplysninger viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af BBR arealer. 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.

Ref.	Boligtype	BBR Areal	BBR Areal	BBR Areal	Antal
		2019 m <sup>2</sup>	2020 m <sup>2</sup>	2021 m <sup>2</sup>	2021 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 m.v.	0	0	0	0
<b>B6</b>	<b>I alt</b>	<b>1.141</b>	<b>1.141</b>	<b>1.141</b>	<b>12</b>

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		

# Nøgleoplysninger

Ref.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X
F1a	Er vurderingen fastholdt før 1. juli 2020		Ja X	Nej
	<b>Forklaring til beregning af F2</b>		<b>Ejendomsværdi (F2)</b>	
			m2 ultimo året i alt (B6)	
		Anvendt værdi 2021 Kr.		Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	37.500.000		32.866
	<b>Forklaring til beregning af F3</b>		<b>Andre reserver (F3)</b>	
			m2 ultimo året i alt (B6)	
		Anvendt værdi 2021 Kr.		Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver (ej bunden)	0		0
	<b>Forklaring til beregning af F4</b>		<b>(F3 * 100 / F2)</b>	
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 af H1, H2, H3	Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab, m.v. * 12 m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1	Boligafgift		1.005
H2	Erhvervslejeindtægter		Ikke relevant
H3	Boliglejeindtægter		Ikke relevant

# Nøgleoplysninger

Forklaring til beregning af J	Årets resultat			
	m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)			
	2019	2020	2021	
Ref.	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	
J	Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	168	378	-383

Forklaring til beregning af K1	Andelsværdi pr. balancedagen (note 15)	
	m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)	
Forklaring til beregning af K2	(gældsforpligtelser - omsætningsaktiver) pr. balancedagen	
	m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)	
Ref.	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	
K1	Andelsværdi	21.585
K2	+ (Gæld ÷ Omsætningsaktiver)	11.804
K3	<b>Teknisk andelsværdi</b>	<b>33.389</b>

Forklaring til beregning af M1, M2	Vedligeholdelse pr år			
	m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)			
	2019	2020	2021	
Ref.	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	69	124	54
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	0	0	1.016
M3	<b>Vedligeholdelse, i alt (kr. pr. m<sup>2</sup>)</b>	<b>69</b>	<b>124</b>	<b>1.070</b>

Forklaring til beregning af P	(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)	26,7%

Forklaring til beregning af R	Årets afdrag			
	m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)			
	2019	2020	2021	
Ref.	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	357	374	375

## **Andelsboligforeningen Peblinge Dossering 30**

CVR-nr. 31 33 59 06

### **Revisionsprotokollat pr. 31. december 2021**



## INDHOLDSFORTEGNELSE

REVISIONSPROTOKOLLAT PR. 31. DECEMBER 2021.....	59
1. Identifikation af det reviderede årsregnskab for 2021.....	59
2. Konklusion på revision af årsregnskabet for 2021.....	59
3. Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen.....	59
4. Revisionen af årsregnskabet 2021.....	60
5. Betydelige resultater af revisionen.....	60
6. Ledelsens regnskabserklæring.....	62
7. Revision af væsentligt poster i årsregnskabet.....	62
8. Andre forhold.....	64
9. Andre ydelser.....	64
10. Revisors erklæring i forbindelse med årsregnskabet 2021.....	64

## REVISIONSPROTOKOLLAT PR. 31. DECEMBER 2021

### 1. Identifikation af det reviderede årsregnskab for 2021

Vi har revideret det af ledelsen udarbejdede årsregnskab for Andelsboligforeningen Peblinge Dossering 30 for 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Budgettet er ikke omfattet af vores revision. Årsregnskabet, der er aflagt efter bestemmelserne i årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter, udviser følgende resultat, aktiver og egenkapital:

Resultat	kr.	- 437.053
Aktiver	kr.	20.977.127
Egenkapital	kr.	6.410.300

### 2. Konklusion på revision af årsregnskabet for 2021

Revisionen er udført i overensstemmelse med de internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning med det formål at udtrykke en konklusion om, hvorvidt årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling samt resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter.

Revisionen har givet anledning til følgende fremhævelse af forhold i påtegningen på årsregnskabet:

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægges årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenlignings-tal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Hvis ledelsen godkender årsrapporten i den foreliggende form, og der ikke fremkommer yderligere oplysninger under behandlingen af årsrapporten, vil vi forsyne årsregnskabet med en påtegning uden modifikation, men med fremhævelse af forhold.

### 3. Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Som det fremgår af vores påtegning, har vi medtaget en fremhævelse af forhold vedrørende revisionen af regnskabet, hvor vi gør opmærksom på, at budgettal ikke har været underlagt revision.

Budgettal er udarbejdet af administrator i samråd med andelsboligforeningens bestyrelse og er alene medtaget i årsregnskabet for at vise afvigelser til de realiserede tal. Dette med henblik på bestyrelsens vurdering af hvorvidt de opkrævede boligafgifter mv. er tilstrækkelige til at dække andelsboligforeningens omkostninger.

#### **4. Revisionen af årsregnskabet 2021**

Revisionens formål og omfang, ledelsens og revisors ansvar er uændret i forhold til tidligere. Vi henviser til vores genoptryk af tiltrædelsesprotokollat side 46 – 50.

Vores revision har primært været baseret på substanshandlinger (analyser og detailtest via stikprøver) udført i forbindelse med regnskabsafslutningen. De udførte handlinger og resultatet af vores revision på de væsentligste områder i regnskabet er omtalt i nedenstående afsnit.

#### **5. Betydelige resultater af revisionen**

##### **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til tidligere år, er oplyst i årsrapporten.

Det er vores opfattelse, at den af ledelsen valgte regnskabspraksis, er hensigtsmæssig, andelsboligforeningens aktiviteter og forhold taget i betragtning.

##### **Going concern**

På grundlag af vores undersøgelser er vi enige med ledelsen i, at der ikke er forhold eller begivenheder, der kan rejse betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Vi er derfor ligeledes enige med ledelsen i, at det er passende at aflægge regnskabet under forudsætning om fortsat drift, og anser regnskabets oplysninger herom for fyldestgørende.

##### **Funktionsadskillelse**

Under vores revision har vi taget hensyn til at administration og bogføring varetages af et professionelt administratorfirma som i deres rutiner har indbygget et gennemprøvet og tilstrækkeligt internt kontrolsystem. Vores revision har dog ikke bygget på test af kontroller, men på substanshandlinger, som vi har fundet mere effektivt.

##### **Prokuraforhold**

Vi har i forbindelse med revisionen af andelsboligforeningens prokuraforhold konstateret, at kassereren har alene-fuldmagt til bestyrelseskontoen i Jyske Bank. For at imødekomme den risiko dette udgør for andelsboligforeningen, har foreningen udarbejdet retningslinjer for godkendelse af et dispositionsbeløb, som skal godkendes årligt på generalforsamlingen. Herudover skal der årligt foretages intern revision af transaktionerne af deres interne revisor.

Vi skal gøre opmærksom på, at vi ikke under revisionen har afdækket forhold som følge af ovenstående alene-fuldmagt, som giver anledning til at betvivle bestyrelsens integritet, og vi anser de valgte retningslinjer som hensigtsmæssige i forhold til at imødegå eventuel risiko. Vi anbefaler fortsat at beslutning om dispositionsbeløbets størrelse anføres i generalforsamlingsreferatet og at intern revisors gennemgang dokumenteres.

### **Besvigelser**

Under revisionen har vi forespurgt ledelsen om risikoen for besvigelser, og ledelsen har over for os oplyst, at der efter dennes vurdering ikke er betydelig risiko for, at årsregnskabet kan indeholde væsentlig fejlinformation som følge af besvigelser.

Ledelsen har endvidere oplyst, at den ikke har kendskab til besvigelser eller igangværende undersøgelser af formodede besvigelser, og har bekræftet dette skriftligt over for os i ledelsens regnskabserklæring.

Vi har under vores revision ikke konstateret forhold, der kunne indikere eller vække mistanke om besvigelser af væsentlig betydning for informationerne i årsregnskabet.

Uanset ovenstående skal vi gøre opmærksom på, at der altid er en risiko for besvigelser, og at en sådan risiko er påvirket af omfanget af ledelsens kontrol. Ledelsens kontroller er især vigtige i andelsboligforeninger, der ikke har etableret effektiv funktionsadskillelse, fordi det som udgangspunkt øger muligheden og risiko for besvigelser.

### **Overholdelse af love og øvrig regulering**

Under vores revision har vi forespurgt ledelsen om lovgivning, hvor en eventuel manglende overholdelse vil kunne have en væsentlig indvirkning på årsregnskabet, samt om ledelsens kendskab til eventuel overtrædelse af sådan lovgivning

Ledelsen har oplyst, at den ikke har kendskab til overtrædelse af sådan lovgivning, og har bekræftet dette over for os i ledelsens regnskabserklæring.

Vi har under vores revision ikke konstateret forhold, der kunne indikere eller vække mistanke om overtrædelse af lovgivning eller anden regulering af væsentlig betydning for informationerne i årsregnskabet.

### **Ikke-korrigeret fejl i årsregnskabet**

Samtlige fejlinformationer, som revisionen har afdækket, er rettet i årsregnskabet.

Det er efter vores opfattelse ikke usædvanligt, at der konstateres administrative og bogføringsmæssige fejl i forbindelse med regnskabsaflæggelsen, som ikke rettes, da de af ledelsen – såvel enkeltvis som sammenlagt – ikke vurderes at være af væsentlig betydning for regnskabsaflæggelsen og for det billede årsrapporten skal give andelsboligforeningen.

### **Efterfølgende begivenheder**

Som led i vores revision har vi forespurgt ledelsen, om den er bekendt med, at der i perioden efter balancedagen og frem til datoen på ledelsens regnskabserklæring er indtruffet begivenheder, der kunne have indvirkning på vurderingen af årsregnskabet.

Ledelsen har over for os oplyst, at den ikke har kendskab til begivenheder af den omtalte art, der ikke er taget hensyn til i regnskabsaflæggelsen, og har bekræftet dette over for os i ledelsens regnskabserklæring.

### **6. Ledelsens regnskabserklæring**

Med henblik på at understøtte andet revisionsbevis og som led i revisionen af vanskeligt reviderbare områder har vi indhentet ledelsens regnskabserklæring vedrørende regnskabsåret 2021.

### **7. Revision af væsentligt poster i årsregnskabet**

Vi skal i det følgende redegøre for handlinger og konklusioner på vores revision af de væsentligste og mest risikofyldte poster i årsregnskabet. Vores revisionsstrategi er tilpasset således, at der for øvrige områder, hvor risikoen for væsentlig fejlinformation vurderes lav, kun er foretaget et minimum af revisionshandling-er.

#### **Generelt**

Vi har gennemgået bogføringen og sammenholdt denne med bilagsmaterialet samt påset, at der er overensstemmelse mellem bogføringen og årsregnskabet. Gennemgangen har ikke givet anledning til væsentlige bemærkninger.

#### **Indbetalt bidrag og omkostninger**

Indledningsvist har vi analyseret indbetalt bidrag og omkostninger, herunder sammenholdt med tal-lene fra sidste år, vores forventninger samt modtaget budget. Vi har gennemset kontospecifikationer for perioden samt den efterfølgende periode med henblik på at scanne for fejl, usædvanlige posterin-ger og korrekt periodisering. Vi har stikprøvevis sammenholdt omkostningsbilag med bogføringen.

Vores revision har ikke givet anledning til væsentlige bemærkninger.

## **Ejendommen**

I forbindelse med vores revision har vi efterprøvet, at de materielle anlægsaktiver er indregnet og målt efter samme metoder som sidste år og andelsboligforeningens regnskabspraksis. Vi har kontrolleret at værdiansættelsen er i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter. Herudover har vi kontrolleret ejendommens tilhørsforhold til andelsboligforeningen.

Ledelsen har over for os erklæret, at den finder den foretagne værdiansættelse rimelig og forsvarlig. Dette fremgår tillige af ledelsens regnskaberklæring.

Vores revision har ikke givet anledning til væsentlige bemærkninger.

## **Gældsforpligtelser**

Vi har gennemgået gældsforpligtelserne samt påset, at gældsforpligtelserne er indregnet og målt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter. Vi har herudover afstemt disse til ekstern dokumentation.

Vi har gennemgået og vurderet grundlaget for de skyldige og afsatte beløb, og efter vores gennemgang er vi enige med ledelsen i den foretagne indregning og måling.

Vores revision har ikke givet anledning til væsentlige bemærkninger.

## **Øvrige poster**

Vi har gennemgået årsregnskabet's øvrige væsentlige balanceposter pr. 31. december 2021 og afstemt disse til eksternt materiale, uden at det har givet anledning til bemærkninger.

## **Andelskronen**

Vi har assisteret med opgørelse af andelskronen på baggrund af årsregnskabet og oplysninger fra andelsboligforeningen. Opgørelsen er foretaget i overensstemmelse med andelsboligforeningslovens bestemmelser.

Ejendommens offentlig vurdering, der er gyldig pr. 1. juli 2020, er fastholdt til sikring mod fald i ejendomsværdien fremadrettet. Foreningen kan til en hver tid vælge en anden og højere offentlig vurdering til fastlæggelse af andelskronen. Vælges et andet grundlag fortabes muligheden for fortsat fastholdelse af værdien.

## **Nøgleoplysninger**

Vi har assisteret med indhentelse og præsentation af nøgleoplysninger på baggrund af årsregnskabet og oplysninger fra andelsboligforeningen og administrator. Vores revision af oplysningerne har ikke givet anledning til væsentlige bemærkninger.

## **8. Andre forhold**

### **Bestyrelsens pligter**

Vi har foretaget kontrol af, at bestyrelsen overholder de pligter, som den ifølge lovgivningen eller vedtægterne er pålagt med hensyn til at oprette og føre protokoller mv., samt underskrive revisionsprotokoller. Endvidere har vi påset, at andelsboligforeningen på alle væsentlige områder overholder bogføringsloven. Kontrollen har ikke givet anledning til kommentarer.

### **Forsikringsforhold**

Andelsboligforeningens forsikringshold er ikke omfattet af vores revision. Andelsboligforeningens ledelse har på vores forespørgsel oplyst, at andelsboligforeningen i tilstrækkeligt omfang har tegnet forsikringer til dækning af risici for skader af væsentlig betydning for andelsboligforeningens aktiver og drift.

## **9. Andre ydelser**

Ud over vores revision af årsregnskabet har vi:

- Ydet regnskabsmæssig assistance med opstilling og udarbejdelse af årsrapporten, herunder med afstemninger, diverse bogholderirettelser, opgørelse af andelskronen samt indhentelse og præsentation af nøgleoplysninger.

## **10. Revisors erklæring i forbindelse med årsregnskabet 2021**

Vi kan oplyse følgende:

- at vi opfylder lovgivningens krav til revisors uafhængighed, og
- at vi under revisionen har modtaget alle de oplysninger, vi har anmodet om.

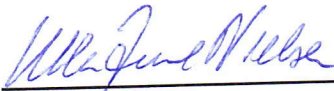
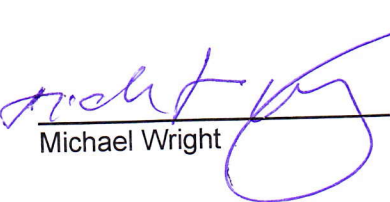
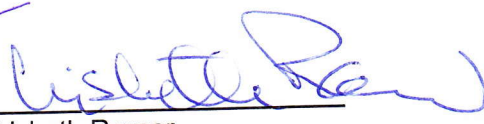

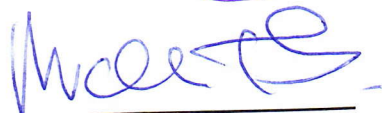
Næstved, den 14. marts 2022

**Revision Vadestedet**  
**Godkendt Revisionsaktieselskab**

Ebbe Jensen  
Registreret revisor

Nærværende revisionsprotokol, side 58 – 65, er gennemlæst af nedennævnte medlemmer af bestyrelsen den 22/2 2022

**Bestyrelsen:**

 Ulla Juul Nielsen formand	 Michael Wright	 Lisbeth Rømer
 Niels Henrik Radisch	 Peter Michael Peetz-Schou	

Med ovenstående underskrift tilkendegiver medlemmerne af bestyrelsen desuden følgende:

- At vi har opfyldt vores ansvar, som er angivet i tiltrædelsesprotokollatet, for at udarbejde et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter
- At vi har givet revisor adgang til al den information, som vi er bekendt med, er relevant for udarbejdelsen af årsregnskabet, såsom registreringer, dokumentation og andre forhold samt yderligere information, som revisor har anmodet om.
- At vi har givet revisor ubegrænset adgang til at indhente revisionsbevis fra personer i andelsboligforeningen og hos administrator.
- At alle transaktioner er blevet registreret og afspejlet i årsregnskabet.



# Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen

Bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 angiver i bekendtgørelsens Bilag 4 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningen, som bestyrelsen skal forelægge generalforsamlingen i henhold til bekendtgørelsens §4. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i nøgleskemaet anvendte referencenumre.

Ref.		
A1	Navn	Andelsboligforeningen Peblinge Dossering 30
A2	Adresse	Peblinge Dossering 30 2200 København N
A3	CVR-nr.	31 33 59 06

## Ejendommens vurderingsprincip og værdi

Ref.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X
F1a	Er vurderingen fastholdt før 1. juli 2020		Ja X	Nej
F2	Forklaring til beregning af F2	Ejendomsværdi (F2) m2 ultimo året i alt (B6)		
		Anvendt værdi 2021 Kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	37.500.000	32.866	
F3	Forklaring til beregning af F3	Andre reserver (F3) m2 ultimo året i alt (B6)		
		Anvendt værdi 2021 Kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0	

## Boligafgift

Ref.	Forklaring til beregning af H1	Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab, m.v. * 12 m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1	Boligafgift		1.005

# Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen

## Teknisk andelsværdi

Forklaring til beregning af K1		Andelsværdi pr. balancedagen (note 15)
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)
Forklaring til beregning af K2		(gældsforpligtelser - omsætningsaktiver) pr. balancedagen
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)
Ref.		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	21.585
K2	+ (Gæld ÷ Omsætningsaktiver)	11.804
K3	<b>Teknisk andelsværdi</b>	<b>33.389</b>

## Vedligeholdelse

Ref.	Sæt kryds	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	X	

## Friværdi

Forklaring til beregning af P		(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)	26,7%

**Revision Vadestedet  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
Vadestedet 6  
4700 Næstved**

### **Ledelsens regnskabserklæring for 2021 for Andelsboligforeningen Peblinge Dossering 30**

Denne regnskabserklæring er afgivet i forbindelse med revision af årsregnskabet for Andelsboligforeningen Peblinge Dossering 30 for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021.

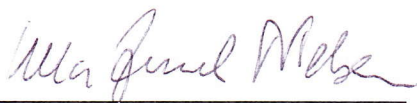
Vi bekræfter efter vores bedste overbevisning følgende forhold:

- at årsregnskabet giver et retvisende billede af Andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling samt resultat,
- at den foretagne værdiansættelse af foreningens ejendom er rimelig og forsvarlig,
- at alle væsentlige transaktioner er medtaget i Andelsboligforeningens bogholderi,
- at samtlige aktiver er medtaget i årsrapporten og tilhører Andelsboligforeningen, samt at aktiverne ikke er pantsatte eller på anden måde behæftede ud over det i årsrapporten anførte,
- at alle væsentlige økonomiske forpligtelser, herunder købs- og lejeforpligtelser, der påhviler Andelsboligforeningen, er medtaget i årsrapporten,
- at Andelsboligforeningen ikke har påtaget sig kautions-, garanti-, pensions- eller lignende forpligtelser ud over de i årsrapporten anførte,
- at Andelsboligforeningen ikke har indgået væsentlige købs- og salgskontrakter eller aftaler, der overstiger forventede behov, som ikke kan opfyldes, eller som vil medføre væsentlige tab,
- at Andelsboligforeningen ikke har væsentlige forpligtelser eller udeståender på balancetidspunktet vedrørende tilbagekøbsforpligtelser m.v., som ikke er oplyst i årsrapporten,
- at vi ikke har kendskab til erstatningssager over for Andelsboligforeningen, som burde oplyses i årsrapporten,
- at Andelsboligforeningen ikke er part i verserende retssager, skattesager eller lignende, der kunne rumme risici for Andelsboligforeningen, herunder overtrædelse af offentlig lovgivning, ud over, hvad der allerede er meddelt revisionen,
- at der ikke efter balancedagen er indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for bedømmelsen af Andelsboligforeningens finansielle stilling,
- at der ikke er foretaget transaktioner med nærtstående parter, som ikke er baseret på normale forretningsmæssige vilkår,

- at der ikke i de regnskabsmæssige systemer – ud over hvad der allerede er os bekendt – er konstateret svagheder, der har afsløret utilstrækkelig kontrol med sikring af Andelsboligforeningens aktiver i strid med ordentlig og forsigtig forretningsbrug,
- at der ikke er konstateret besvigelser af betydning for regnskabsaflæggelsen,
- at Andelsboligforeningen i overensstemmelse med den vedtagne forsikringspolitik har forsikret sine værdier i fornødent omfang,
- at andelsboligforeningens lovkrævede nøgleoplysninger i årsrapporten, er fyldestgørende og korrekt udfyldt.

Ledelsens bekræftelse

København N, den 14. marts 2022



---

bestyrelsesformand