

Andelsboligforeningen Peblinge Dossering 30

Årsrapport 1. januar 2022 - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den

dirigent

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
	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

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Andelsboligforeningen Peblinge Dossering 30.

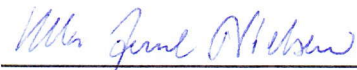
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

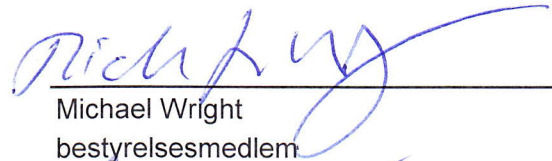
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København N, den 26. februar 2023

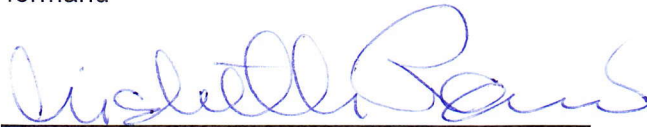
Bestyrelsen:



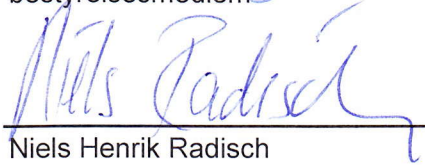
Ulla Juul Nielsen
formand



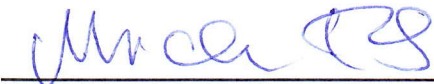
Michael Wright
bestyrelsesmedlem



Lisbeth Rømer
bestyrelsesmedlem



Niels Henrik Radisch
bestyrelsesmedlem



Peter Michael Peetz-Schou
bestyrelsesmedlem

Administratørerklæring

Som administrator i Andelsboligforeningen Peblinge Dossering 30 skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022.

Kgs. Lyngby, den 26. februar 2023

Administrator:

Newsec Property Asset Management Denmark A/S

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 2022 - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 revisorers 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 Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægges 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 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 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 26. februar 2023

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 2022 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, afskrivninger på driftsmidler og inventar m.v.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståede.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab fra omlægning af lån (prioritetsgæld), negative renter af bankindestående.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (f.eks. afskrivninger, 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.

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, kurstab m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reserveret beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse, kurstab m.v.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "Overført resultat m.v." og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Eventualforpligtelser, 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 16. 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.

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom samt reserve til imødegåelse af værdiforringelse, kurstab m.v. I henhold til vedtægternes § 30, stk. 3 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger, der fremgår af note 17, 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)		
	2022 kr.	2022 kr.	2021 kr.
Boligafgift	1.181.738	1.180.631	1.147.275
Modtaget forsikringserstatning	0	0	192.883
Indtægter	1.181.738	1.180.631	1.340.158
1 Ejendoms- og forbrugsudgifter	-253.962	-247.240	-234.712
2 Renholdelse og udenomsarealer	-80.826	-90.700	-69.551
3 Vedligeholdelse, løbende	-48.168	-69.700	-61.340
4 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-358.575	-383.000	-1.158.797
5 Administrations- og foreningsomkostninger	-90.961	-71.860	-54.485
Afskrivning driftsmidler, inventar m.v.	-6.254	-6.300	-6.254
Omkostninger	-838.746	-868.800	-1.585.139
Resultat før finansielle poster	342.992	311.831	-244.981
6 Finansielle indtægter	961	0	0
7 Finansielle omkostninger	-185.239	-182.000	-192.072
Finansielle poster	-184.278	-182.000	-192.072
Årets resultat	158.714	129.831	-437.053
Forslag til resultatdisponering:			
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	158.714	129.831	-437.053
Disponeret i alt	158.714	129.831	-437.053
Likviditetsresultat			
Årets resultat	158.714	129.831	-437.053
Afskrivning driftsmidler, inventar m.v.	6.254	6.300	6.254
Kurstab og låneomkostninger ved optagelse	0	0	28.275
Afdrag på prioritetsgæld	-459.600	-459.610	-427.560
Likviditetsresultat i alt	-294.632	-323.479	-830.084

Balance pr. 31. december

Note	2022 kr.	2021 kr.	
Aktiver			
8	Ejendommens værdi	19.866.337	19.866.337
9	Driftsmidler, inventar m.v.	6.256	12.510
	Materielle anlægsaktiver	19.872.593	19.878.847
	Anlægsaktiver	19.872.593	19.878.847
10	Andre tilgodehavender	4.298	192.883
	Antenneregnskab	7.473	7.991
	Tilgodehavender	11.771	200.874
11	Likvide beholdninger	742.183	897.406
	Likvide beholdninger	742.183	897.406
	Omsætningsaktiver	753.954	1.098.280
	Aktiver	20.626.547	20.977.127

Balance pr. 31. december

Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver		
Andelsindskud	4.027.862	4.027.862
Overført resultat m.v.	2.541.152	2.382.438
Egenkapital	6.569.014	6.410.300
12 Prioritetsgæld	13.563.691	14.025.362
Langfristede gældsforpligtelser	13.563.691	14.025.362
12 Prioritetsgæld	461.671	459.600
Varmeregnskab	2.426	8.172
13 Øvrig gæld	29.745	73.693
Kortfristede gældsforpligtelser	493.842	541.465
Gældsforpligtelser	14.057.533	14.566.827
Passiver	20.626.547	20.977.127
14 Bestyrelsesansvarsforsikring		
15 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser m.v.		
16 Beregning af andelsværdien		
17 Nøgleoplysninger		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

	2022	2021
	kr.	kr.
Andelsindskud		
Andelsindskud primo	4.027.862	4.027.862
	4.027.862	4.027.862
Overført resultat m.v.		
Overført resultat m.v. primo	2.382.438	2.819.491
Rest af årets resultat	158.714	-437.053
	2.541.152	2.382.438
Egenkapital	6.569.014	6.410.300

Noter til årsrapport

1 Ejendoms- og forbrugsudgifter	Budget (ej revideret)		
	2022 kr.	2022 kr.	2021 kr.
Ejendomsskatter	-149.454	-149.460	-149.454
Renovation	-34.780	-34.780	-31.351
Forsikringer	-20.330	-19.000	-18.550
El	-23.911	-14.000	-11.117
Vand	-25.487	-30.000	-24.240
Ejendoms- og forbrugsudgifter i alt	-253.962	-247.240	-234.712

2 Renholdelse og udenomsarealer	Budget (ej revideret)		
	2022 kr.	2022 kr.	2021 kr.
Rengøring, trappevask m.v.	-33.139	-32.700	-32.248
Snerydning	-9.000	-10.000	0
Vinduespolering	-1.736	-2.000	-1.253
Pasning af grønne arealer, gård m.v.	-31.820	-40.000	-30.919
Gårdlaug	-5.131	-6.000	-5.131
Renholdelse og udenomsarealer i alt	-80.826	-90.700	-69.551

3 Vedligeholdelse, løbende	Budget (ej revideret)		
	2022 kr.	2022 kr.	2021 kr.
Drift af vaskeri	-5.998	-6.500	-5.880
Varmeanlæg	-19.251	0	-26.773
Ventilationsanlæg	0	0	-13.268
Elevatorer	-11.210	-8.200	-13.425
Elektriker	-5.503	0	0
Undersøgelse af klimaskærme	0	0	0
Brandmateriel + service	-4.125	-53.000	-281
Småanskaffelser	-2.081	-2.000	-650
Teknisk rådgivning	0	0	-1.063
Vedligeholdelse, løbende i alt	-48.168	-69.700	-61.340

Noter til årsrapport

4 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	Budget (ej revideret)		
	2022 kr.	2022 kr.	2021 kr.
Renovering, kviste, tagvindue m.v.	-358.575	-383.000	-1.158.797
Vedligeholdelse, genopretning og renovering i alt	-358.575	-383.000	-1.158.797

5 Administrations- og foreningsomkostninger	Budget (ej revideret)		
	2022 kr.	2022 kr.	2021 kr.
Administrationshonorar	-21.237	-21.240	-20.728
Anden administration	-6.701	-800	-750
Revision og regnskabsassistance	-17.350	-17.000	-15.800
Kontorhold, gebyrer m.v.	-5.038	-7.000	-4.375
<i>Administrationsomkostninger i alt</i>	<i>-50.326</i>	<i>-46.040</i>	<i>-41.653</i>
Valuarvurdering	-15.000	0	0
Telefongodtgørelse	-3.600	-3.600	-3.600
Gaver og blomster, repræsentation m.v.	0	0	-1.302
Generalforsamling, møder m.v.	-18.101	-16.220	-4.068
Arrangementer og fællesarbejdsdag	0	-2.000	0
ABF kontingent	-3.934	-4.000	-3.862
<i>Foreningsomkostninger i alt</i>	<i>-40.635</i>	<i>-25.820</i>	<i>-12.832</i>
Administrations- og foreningsomkostninger i alt	-90.961	-71.860	-54.485

6 Finansielle indtægter	Budget (ej revideret)		
	2022 kr.	2022 kr.	2021 kr.
Renter, bank	961	0	0
Finansielle indtægter i alt	961	0	0

7 Finansielle omkostninger	Budget (ej revideret)		
	2022 kr.	2022 kr.	2021 kr.
Renter og bidrag, prioritetsgæld	-181.990	-182.000	-163.797
Renter, bank	-3.249	0	0
Kurstab og låneomkostninger ved optagelse	0	0	-28.275
Finansielle omkostninger i alt	-185.239	-182.000	-192.072

Noter til årsrapport

8 Ejendommens værdi	2022	2021
	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 2022	37.500.000	37.500.000
Valuarvurdering pr. september 2022 i henhold til vurderingsrapport af 23. september 2022 jf. note 16	54.400.000	
9 Driftsmidler, inventar m.v.	2022	2021
	kr.	kr.
Driftsmidler primo	62.542	62.542
	62.542	62.542
Akkumulerede afskrivninger primo	-50.032	-43.778
Årets afskrivning	-6.254	-6.254
	-56.286	-50.032
Driftsmidler, inventar m.v. ultimo	6.256	12.510
10 Andre tilgodehavender	2022	2021
	kr.	kr.
Tilgodehavende, forsikringssager	0	192.883
Betalt dobbelt, elevatorservice	4.298	0
Andre tilgodehavender i alt	4.298	192.883
11 Likvide beholdninger	2022	2021
	kr.	kr.
Jyske Bank, 5078 1003178 driftskonto	56.813	215.576
Jyske Bank, 5078 1003186 vedligeholdelseskonto	679.259	680.548
Jyske Bank, 5142 1022149 bestyrelseskonto	6.111	1.282
Likvide beholdninger i alt	742.183	897.406

Noter til årsrapport

12 Prioritetsgæld	Kursværdi kr.	2022 kr.	2021 kr.
Jyske Realkredit A/S, 41-307-940	9.416.277	13.023.998	13.454.962
Jyske Realkredit A/S, 42-172-828	790.127	1.001.364	1.030.000
Prioritetsgæld i alt	10.206.404	14.025.362	14.484.962

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år)	461.671	459.600
Lang del af gæld (mere end 1 år)	13.563.691	14.025.362
	14.025.362	14.484.962
Restgæld efter 5 år, afrundet	11.678.000	12.155.000

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, konverterbar	Type	Jyske Kontantlån, konverterbar
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	27,00	Restløbetid, år	29,00
Afdragsfrit	nej	Afdragsfrit	nej
Næste års afdrag	434.394	Næste års afdrag	27.277

13 Øvrig gæld	2022 kr.	2021 kr.
Revision	17.350	16.200
Skyldig el	4.029	1.584
Øvrige gældsposter	8.366	55.909
Øvrig gæld i alt	29.745	73.693

14 Bestyrelsesansvarsforsikring

Der er tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring inkl. underslæb via foreningens ejendomsforsikring. Forsikringen dækker følgende:

Personskade:	indtil kr. 5.000.000
Tingskade:	indtil kr. 2.000.000

Noter til årsrapport

15 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 14.025.362 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

Foreningen er overfor Københavns Bygge- og Teknikforvaltning, forpligtet til enten at etablere 12 parkeringspladser, eller foretage indbetaling til en kommunal parkeringsfond. Forpligtelsen kan ikke aflyses i tinglysningen uden samtykke fra Københavns Bygge- og Teknikforvaltning.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 17, 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 andelsværdien

16 Ved beregning af andelskroneværdien kan vælges mellem:

a) Anskaffelsesværdien	<u>19.866.337</u>
b) Handelsværdien pr. september 2022	<u>54.400.000</u>
c) Kontant ejendomsværdi, senest kendte	<u>37.500.000</u>

Foreningens valuarvurdering pr. september 2022 er indhentet den 23. september 2022 af Jette Lundsgaard, Lundsgaard Erhverv ApS. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 54.400.000 baseret på en afkastprocent på 6,00 pct. inkl. inflation.

Beregning efter pkt. a), b) og c):

	<u>Anskaffelses pris</u>	<u>Handels- værdi</u>	<u>Kontant ejd. værdi</u>
Egenkapital	6.569.014	6.569.014	6.569.014
Reguleret egenkapital	<u>6.569.014</u>	<u>6.569.014</u>	<u>6.569.014</u>
Bogført ejendomsværdi	-19.866.337	-19.866.337	-19.866.337
Ejendomsværdi	<u>19.866.337</u>	<u>54.400.000</u>	<u>37.500.000</u>
Reguleret ejendomsværdi	<u>0</u>	<u>34.533.663</u>	<u>17.633.663</u>
Bogført prioritetsgæld	14.025.362	14.025.362	14.025.362
Pantebrevsrestgæld	-14.025.362	0	0
Kursværdi af prioritetsgæld	<u>0</u>	<u>-10.206.404</u>	<u>-10.206.404</u>
Reguleret gæld m.v.	<u>0</u>	<u>3.818.958</u>	<u>3.818.958</u>
Reguleret andelsværdi i alt	<u>6.569.014</u>	<u>44.921.635</u>	<u>28.021.635</u>
Reguleret andelsværdi pr. indskudskrone	<u>1,630894</u>	<u>11,152724</u>	<u>6,956950</u>

Beregning af andelsværdien

De enkelte andeles værdi kan herefter beregnes således:

	<u>Indskud</u>	<u>Anskaffelses pris</u>	<u>Handels- værdi</u>	<u>Kontant ejd. værdi</u>
Lejlighed type 3C, st.tv.	324.485	529.200	3.618.892	2.257.426
Lejlighed type 3D, st.th.	328.026	534.975	3.658.384	2.282.061
Lejlighed type 3B, 1.th.	321.664	524.600	3.587.430	2.237.800
Lejlighed type 4A, 1.tv.	377.867	616.261	4.214.247	2.628.802
Lejlighed type 3B, 2.th.	321.664	524.600	3.587.430	2.237.800
Lejlighed type 4A, 2.tv.	377.867	616.261	4.214.247	2.628.802
Lejlighed type 3B, 3.th.	321.664	524.600	3.587.430	2.237.800
Lejlighed type 4A, 3.tv.	377.867	616.261	4.214.247	2.628.802
Lejlighed type 3B, 4.th.	321.664	524.600	3.587.430	2.237.800
Lejlighed type 4A, 4.tv.	377.867	616.261	4.214.247	2.628.802
Lejlighed type 2A, 5.th.	267.228	435.820	2.980.320	1.859.092
Lejlighed type 3A, 5.tv.	309.999	505.575	3.457.333	2.156.648
I alt	<u>4.027.862</u>	<u>6.569.014</u>	<u>44.921.635</u>	<u>28.021.635</u>

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 25. april 2022

kr. 6,114511

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

kr. 11,152724

Nøgleoplysninger

17 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
		2020 m ²	2021 m ²	2022 m ²	2022 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
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		

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	Nej
				X
	Forklaring til beregning af F2	Ejendomsværdi (F2)		
		m2 ultimo året i alt (B6)		
		Anvendt værdi		
		2022		
		Kr.	Gns. kr. pr. m²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	54.400.000		47.677
	Forklaring til beregning af F3	Andre reserver (F3)		
		m2 ultimo året i alt (B6)		
		Anvendt værdi		
		2022		
		Kr.	Gns. kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver (ej bunden)	0		0
	Forklaring til beregning af F4	(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 af H1, H2, H3	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		1.056
H2	Erhvervslejeindtægter		Ikke relevant
H3	Boliglejeindtægter		Ikke relevant

Nøgleoplysninger

Forklaring til beregning af J		Årets resultat		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
Ref.		2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	378	-383	139

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	39.370		
K2	+ (Gæld ÷ Omsætningsaktiver)	11.660		
K3	Teknisk andelsværdi	51.030		

Forklaring til beregning af M1, M2		Vedligeholdelse pr år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Ref.		2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	124	54	42
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	1.016	314
M3	Vedligeholdelse, i alt (kr. pr. m²)	124	1.070	355

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)	29,2%		

Forklaring til beregning af R		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
Ref.		2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	374	375	403

Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen

Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. 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.	Navn	Andelsboligforeningen Peblinge Dossering 30
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	Nej X
F2	Forklaring til beregning af F2	Ejendomsværdi (F2) m2 ultimo året i alt (B6)		
	Anvendt værdi 2022	Gns. kr. pr. m ²		
	Kr.			
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	54.400.000	47.677	
F3	Forklaring til beregning af F3	Andre reserver (F3) m2 ultimo året i alt (B6)		
	Anvendt værdi 2022	Gns. kr. pr. m ²		
	Kr.			
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0	

Boligafgift

Ref.	Forklaring til beregning af H1	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		1.056

Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen

Teknisk andelsværdi

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	39.370
K2	+ (Gæld ÷ Omsætningsaktiver)	11.660
K3	Teknisk andelsværdi	51.030

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)	29,2%

Erklæring om aftalte arbejdshandlinger vedrørende Bilag 4 "Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen"

Til Andelsboligforeningen Peblinge Dossering 30

Formålet med denne erklæring om aftalte arbejdshandlinger og begrænsninger i anvendelse og distribution

Formålet med vores erklæring er udelukkende at assistere andelshaverne med at vurdere, om Andelsboligforeningen Peblinge Dossering 30's Bilag 4 "Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen" for perioden 1. januar 2022 - 31. december 2022 overholder Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. og erklæringen kan være uegnet til andet formål.

Denne erklæring er alene tiltænkt Andelsboligforeningen Peblinge Dossering 30 (cvr-nr. 31 33 59 06), andelshaverne og potentielle andelshavere, og må ikke anvendes af eller distribueres til andre parter.

Ledelsens ansvar

Ledelsen har bekræftet, at de aftalte arbejdshandlinger er egnede til formålet med opgaven.

Ledelsen er ansvarlig for det erklæringsemne, hvorpå de aftalte arbejdshandlinger udføres.

Revisors ansvar

Vi har udført opgaven om aftalte arbejdshandlinger i overensstemmelse med den internationale standard om beslægtede opgaver ISRS 4400 (Ajourført) Opgaver om aftalte arbejdshandlinger og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. En opgave om aftalte arbejdshandlinger indebærer, at vi udfører de arbejdshandlinger, der er aftalt med foreningen, og rapporterer om observationerne, som er de faktiske resultater af de udførte aftalte arbejdshandlinger. Vi udtaler os ikke om egnetheden af de aftalte arbejdshandlinger.

Denne opgave om aftalte arbejdshandlinger er ikke en erklæringsopgave med sikkerhed. Vi afgiver derfor ikke en revisionskonklusion eller udtrykker anden form for konklusion med sikkerhed.

Hvis vi havde udført yderligere arbejdshandlinger, kunne andre forhold være fundet og rapporteret.

Professionel etik og kvalitetsstyring

Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu og uafhængighedskravene i IESBA Code.

Erklæring om aftalte arbejdshandlinger vedrørende Bilag 4 "Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen"

Vores revisionsfirma anvender International Standard on Quality Management 1, ISQM 1, som kræver, at vi designer, implementerer og driver et kvalitetsstyringssystem, herunder politikker eller procedurer vedrørende overholdelse af etiske krav, faglige standarder og gældende lov og øvrig regulering.

Arbejdshandlinger og observationer

Vores arbejde har bestået i at udføre de nedenfor beskrevne arbejdshandlinger, som er aftalt med foreningen vedrørende Bilag 4 "Centrale økonomiske Nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen:

Handlinger	Observationer
1) Vi har kontrolleret at Bilag 4 indeholder de nøgleoplysninger som kræves i henhold til Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboligforeninger mv.	Vi fandt, at bilag 4 "Centrale nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen" indeholdte de oplysninger, der er krævet af bekendtgørelsen.
2) Vi har kontrolleret, at de anførte beløb er i overensstemmelse med det af os reviderede regnskab for 2022 for foreningen.	Vi fandt, at de anførte beløb er i overensstemmelse med det af os reviderede regnskab for 2022 for foreningen.
3) Vi har kontrolleret, at det valgte vurderingsprincip i F1 og F1a er i overensstemmelse med det af os reviderede regnskab for 2022 for foreningen.	Vi fandt, at det valgte vurderingsprincip i F1 og F1a er i overensstemmelse med det af os reviderede regnskab for 2022 for foreningen.
4) Vi har forespurgt administrator, om der foreligger en vedligeholdelses- og renoveringsplan for foreningen.	Vi er blevet oplyst af administrator, at der foreligger en vedligeholdelses- og renoveringsplan for foreningen.

Næstved, den 26. februar 2023

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

Ebbe Jensen
Registreret revisor
ID: mne6032