Dansk Revision Næstved
Godkendt Revisionsaktieselskab
Vadestedet 6
4700 Næstved
naestved@danskrevision.dk
www.danskrevision.dk
Telefon: +45 55 72 15 22
CVR: DK 27 43 38 63
11549

Andelsboligforeningen Peblinge Dossering 30

Årsrapport
1. januar 2025 - 31. december 2025

Penneo dokumentnøgle: S4PMM-3EO1W-HG75Y-5MQ1U-70HJJ-SNWSK

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
	Lisbeth Rømer	bestyrelsesmedlem
	Peter Michael Peetz-Schou	bestyrelsesmedlem
	Michael Wright	bestyrelsesmedlem
	Niels Henrik Radisch	bestyrelsesmedlem
Administrator	Newsec Property Asset Management Denmark A/S Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby	
Revisor	Dansk Revision Næstved Godkendt Revisionsaktieselskab Vadestedet 6 4700 Næstved CVR-nr. 27 43 38 63	

Penneo dokumentnøgle: S4PMM-3EO1W-HG75Y-5MQ1U-70HJJ-SNWSK

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 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 2025 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København N, den 8. marts 2026

Bestyrelsen:

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

Penneo dokumentnøgle: S4PMM-3EO1W-HG75Y-5MQ1U-70HJJ-SNWSK

Administratorerklæring

Som administrator for Andelsboligforeningen Peblinge Dossering 30 skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025. 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 2025.

Kgs. Lyngby, den 8. marts 2026

Administrator:

Newsec Property Asset Management Denmark A/S

Penneo dokumentnøgle: S4PMM-3EO1W-HG75Y-5MQ1U-70HJJ-SNWSK

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 2025 - 31. december 2025, 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 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 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 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.

Penneo dokumentnøgle: S4PMM-3EO1W-HG75Y-5MQ1U-70HJJ-SNWSK

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.

Penneo dokumentnøgle: S4PMM-3EO1W-HG75Y-5MQ1U-70HJJ-SNWSK

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 8. marts 2026

Dansk Revision Næstved
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 27 43 38 63

Michela Stine Bjørk Hansen
Statsautoriseret revisor
mne51490

Penneo dokumentnøgle: S4PMM-3EO1W-HG75Y-5MQ1U-70HJJ-SNWSK

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Peblinge Dossering 30 for 2025 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.

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

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.

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. afskrivninger) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Penneo dokumentnøgle: S4PMM-3EO1W-HG75Y-5MQ1U-70HJJ-SNWSK

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.

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.

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.

Penneo dokumentnøgle: S4PMM-3EO1W-HG75Y-5MQ1U-70HJJ-SNWSK

Anvendt regnskabspraksis

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

Øvrige noter

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 13. 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 årsregnskabets balance. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabets 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 årsregnskabets balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse, kurstab m.v. I henhold til vedtægternes § 30, stk. 3 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Ejendommen er i årsregnskabets balance værdiansat til kostpris. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til valuarvurdering og prioritetsgælden er korrigeret til kursværdi.

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger, der fremgår af note 14, er opgjort i henhold til §3 i bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Penneo dokumentnøgle: S4PMM-3EO1W-HG75Y-5MQ1U-70HJJ-SNWSK

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2025 kr.	Budget (ej revideret) 2025 kr.	2024 kr.
	Boligafgift	1.230.768	1.230.768	1.220.402
	Øvrige indtægter	3.000	0	0
	Indtægter	1.233.768	1.230.768	1.220.402
1	Ejendoms- og forbrugsudgifter	-288.233	-285.930	-270.084
2	Renholdelse og udenomsarealer	-79.762	-100.500	-77.257
3	Vedligeholdelse, løbende	-19.747	-172.500	-129.509
4	Administrations- og foreningsomkostninger	-70.793	-84.390	-87.020
	Omkostninger	-458.535	-643.320	-563.870
	Resultat før finansielle poster	**775.233**	**587.448**	**656.532**
5	Finansielle indtægter	696	0	2.366
6	Finansielle omkostninger	-163.116	-163.120	-168.956
	Finansielle poster	-162.420	-163.120	-166.590
	Årets resultat	**612.813**	**424.328**	**489.942**
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført restandel af årets resultat til egenkapital	612.813	424.328	489.942
	Disponeret i alt	**612.813**	**424.328**	**489.942**
	Likviditetsresultat			
	Årets resultat	612.813	424.328	489.942
	Afdrag på prioritetsgæld	-469.523	-469.530	-465.580
	Likviditetsresultat i alt	**143.290**	**-45.202**	**24.362**

Penneo dokumentnøgle: S4PMM-3EO1W-HG75Y-5MQ1U-70HJJ-SNWSK

Balance pr. 31. december

Note		2025 kr.	2024 kr.
	Aktiver		
7	Ejendommens værdi	19.866.337	19.866.337
	Materielle anlægsaktiver	**19.866.337**	**19.866.337**
	Anlægsaktiver	**19.866.337**	**19.866.337**
	Varmeregnskab	0	10.066
	Antenneregnskab	8.773	9.245
	Tilgodehavender	**8.773**	**19.311**
8	Likvide beholdninger	1.005.976	846.819
	Likvide beholdninger	**1.005.976**	**846.819**
	Omsætningsaktiver	**1.014.749**	**866.130**
	Aktiver	**20.881.086**	**20.732.467**

Penneo dokumentnøgle: S4PMM-3EO1W-HG75Y-5MQ1U-70HJJ-SNWSK

Balance pr. 31. december

Note		2025 kr.	2024 kr.
	Passiver		
	Andelsindskud	4.027.862	4.027.862
	Overført resultat m.v.	4.200.287	3.587.474
	Egenkapital	**8.228.149**	**7.615.336**
9	Prioritetsgæld	12.155.086	12.628.589
	Langfristede gældsforpligtelser	**12.155.086**	**12.628.589**
9	Prioritetsgæld	473.502	469.522
	Varmeregnskab	2.731	0
10	Øvrig gæld	21.618	19.020
	Kortfristede gældsforpligtelser	**497.851**	**488.542**
	Gældsforpligtelser	**12.652.937**	**13.117.131**
	Passiver	**20.881.086**	**20.732.467**
11	Bestyrelsesansvarsforsikring		
12	Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser m.v.		
13	Beregning af andelsværdien		
14	Nøgleoplysninger		

Penneo dokumentnøgle: S4PMM-3EO1W-HG75Y-5MQ1U-70HJJ-SNWSK

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

	2025 kr.	2024 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	3.587.474	3.097.532
Rest af årets resultat	612.813	489.942
	4.200.287	**3.587.474**
Egenkapital	**8.228.149**	**7.615.336**

Penneo dokumentnøgle: S4PMM-3EO1W-HG75Y-5MQ1U-70HJJ-SNWSK

Noter til årsrapport

1 Ejendoms- og forbrugsudgifter

	2025 kr.	Budget (ej revideret) 2025 kr.	2024 kr.
Grundskyld	-161.591	-161.020	-153.639
Renovation	-53.836	-51.910	-46.774
Forsikringer	-32.741	-33.000	-32.208
El	-12.614	-13.000	-12.526
Vand	-27.451	-27.000	-24.937
Ejendoms- og forbrugsudgifter i alt	**-288.233**	**-285.930**	**-270.084**

2 Renholdelse og udenomsarealer

	2025 kr.	Budget (ej revideret) 2025 kr.	2024 kr.
Rengøring, trappevask m.v.	-36.910	-40.000	-36.328
Snerydning	0	-10.000	0
Vinduespolering	-1.848	-2.500	-1.819
Pasning af grønne arealer, gård m.v.	-38.257	-42.000	-35.263
Gårdlaug	-2.747	-6.000	-3.847
Renholdelse og udenomsarealer i alt	**-79.762**	**-100.500**	**-77.257**

3 Vedligeholdelse, løbende

	2025 kr.	Budget (ej revideret) 2025 kr.	2024 kr.
Drift af vaskeri	-4.779	-102.000	-4.594
Drift af fælleslokale	0	0	-13.750
Varmeanlæg	-5.351	0	-79.500
Elevatorer	-6.094	-10.000	-11.352
Reparation døre/vinduer	-469	0	-15.274
Brandmateriel + service	-1.882	0	0
Småanskaffelser	-1.172	-2.500	-5.039
Teknisk rådgivning	0	-30.000	0
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	-28.000	0
Vedligeholdelse, løbende i alt	**-19.747**	**-172.500**	**-129.509**

Penneo dokumentnøgle: S4PMM-3EO1W-HG75Y-5MQ1U-70HJJ-SNWSK

Noter til årsrapport

4 Administrations- og foreningsomkostninger

	2025 kr.	Budget (ej revideret) 2025 kr.	2024 kr.
Administrationshonorar	-23.479	-23.480	-22.387
Anden administration	-5.455	-4.710	-4.691
Revision og regnskabsassistance	-16.630	-24.000	-16.150
Kontorhold, gebyrer m.v.	-8.217	-7.600	-7.337
Administrationsomkostninger i alt	-53.781	-59.790	-50.565
Valuarvurdering	0	0	-15.000
Bestyrelsesgodtgørelse	-3.600	-3.600	-3.600
Gaver og blomster, repræsentation m.v.	-1.080	0	0
Generalforsamling, møder m.v.	-4.868	-14.500	-13.681
Arrangementer og fællesarbejdsdag	-3.170	-2.000	0
ABF kontingent	-4.294	-4.500	-4.174
Foreningsomkostninger i alt	-17.012	-24.600	-36.455
Administrations- og foreningsomkostninger i alt	**-70.793**	**-84.390**	**-87.020**

5 Finansielle indtægter

	2025 kr.	Budget (ej revideret) 2025 kr.	2024 kr.
Renter, bank	696	0	2.366
Finansielle indtægter i alt	**696**	**0**	**2.366**

6 Finansielle omkostninger

	2025 kr.	Budget (ej revideret) 2025 kr.	2024 kr.
Renter og bidrag, prioritetsgæld	-163.116	-163.120	-168.956
Finansielle omkostninger i alt	**-163.116**	**-163.120**	**-168.956**

7 Ejendommens værdi

	2025 kr.	2024 kr.
Anskaffelsessum primo	19.866.337	19.866.337
Ejendommens værdi ultimo	**19.866.337**	**19.866.337**
Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2020	**37.500.000**	**37.500.000**

Penneo dokumentnøgle: S4PMM-3EO1W-HG75Y-5MQ1U-70HJJ-SNWSK

Noter til årsrapport

8	**Likvide beholdninger**	**2025**	**2024**
		kr.	**kr.**
	Jyske Bank, 5078 1003178 driftskonto	324.352	165.667
	Jyske Bank, 5078 1003186 vedligeholdelseskonto	681.624	681.152
	Likvide beholdninger i alt	**1.005.976**	**846.819**

9	**Prioritetsgæld**	**Kursværdi**	**2025**	**2024**
		kr.	**kr.**	**kr.**
	Jyske Realkredit A/S, 41-307-940	8.788.205	11.710.414	12.151.751
	Jyske Realkredit A/S, 42-172-828	753.914	918.174	946.360
	Prioritetsgæld i alt	**9.542.119**	**12.628.588**	**13.098.111**

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år)	473.502	469.522
Lang del af gæld (mere end 1 år)	12.155.086	12.628.589
	12.628.588	**13.098.111**
Restgæld efter 5 år, afrundet	10.221.000	10.710.000

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	24,00	Restløbetid, år	26,00
Afdragsfrit	nej	Afdragsfrit	nej
Næste års afdrag	444.851	Næste års afdrag	28.651

10	**Øvrig gæld**	**2025**	**2024**
		kr.	**kr.**
	Revision m.v.	16.630	16.150
	Skyldig el	2.592	2.411
	Øvrige gældsposter	2.396	459
	Øvrig gæld i alt	**21.618**	**19.020**

Penneo dokumentnøgle: S4PMM-3EO1W-HG75Y-5MQ1U-70HJJ-SNWSK

Noter til årsrapport

11 Bestyrelsesansvarsforsikring

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

Bestyrelsesansvar	kr. 2.500.000
Kriminalitet	kr. 350.000

12 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 12.628.588 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 14, Nøgleoplysninger, Feltnr. 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. Værdien af forpligtelsen er af foreningens ejendomsvaluar vurderet til 4.800.000 kr.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 14, Nøgleoplysninger, Feltnr. 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.

Penneo dokumentnøgle: S4PMM-3EO1W-HG75Y-5MQ1U-70HJJ-SNWSK

Beregning af andelsværdien

13 Ved beregning af andelskroneværdien kan vælges mellem:

a)	Anskaffelsesværdien	19.866.337
b)	Handelsværdien pr. februar 2024 uden parkeringspladser *	59.300.000
c)	Offentlig ejendomsvurdering, senest kendte	37.500.000
d)	Offentlig ejendomsvurdering, pristalsreguleret	46.817.719

Foreningens valuarvurdering pr. februar 2024 er indhentet den 10. februar 2024 af Jette Lundsgaard, Lundsgaard Erhverv ApS. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 59.300.000 baseret på en afkastprocent på 4,90 pct. inkl. inflation.

* Det er i valuarrapporten anført, at kommunen i forbindelse med byggetilladelse har givet fritagelse for indretning af 12 parkeringspladser og ejer er derfor forpligtet til at indrette de 12 parkeringspladser ved udførelse af eller eventuel participering i et parkeringsanlæg i kvarteret, på det tidspunkt, det af Bygge- og Teknikforvaltningen skønnes gennemførligt eller at foretage indbetaling til kommunal parkeringsfond, såfremt en sådan oprettes i Københavns Kommune.

Det er valuarens vurdering, at markedsværdien af ejendommen således fradrages et skønnet beløb hertil. Beløbet er opgjort til kr. 4.800.000 og er korrigeret i andelskroneberegningen.

Beregning efter pkt. b), c) og d):	**Handels-værdi**	**Offentlig ejd.vurdering**	**Offentlig ejd.vurdering pristalsreg.**
Egenkapital	8.228.149	8.228.149	8.228.149
Reguleret egenkapital	8.228.149	8.228.149	8.228.149
Bogført ejendomsværdi	-19.866.337	-19.866.337	-19.866.337
Ejendomsværdi	59.300.000	37.500.000	37.500.000
Fradrag for markedsværdi P-pladser *	-4.800.000	0	0
Pristalsregulering*	0	0	9.317.719
Reguleret ejendomsværdi	34.633.663	17.633.663	26.951.382
Bogført prioritetsgæld	12.628.588	12.628.588	12.628.588
Kursværdi af prioritetsgæld	-9.542.119	-9.542.119	-9.542.119
Reguleret gæld m.v.	3.086.469	3.086.469	3.086.469
Reguleret andelsværdi i alt	45.948.281	28.948.281	38.266.000
Reguleret andelsværdi pr. indskudskrone	**11,407611**	**7,187009**	**9,500325**

* Beregning af pristalsregulering af ejendommens offentlige ejendomsvurdering:

Seneste offentlig ejendomsvurdering er foretaget pr.	1. oktober 2012	
Ejendomsvurdering ved nettoprisindeks for oktober 2012	98,2	37.500.000
Ejendomsvurdering ved nettoprisindeks for oktober 2025	122,6	46.817.719
Pristalsregulering		9.317.719

Penneo dokumentnøgle: S4PMM-3EO1W-HG75Y-5MQ1U-70HJJ-SNWSK

Beregning af andelsværdien

De enkelte andeles værdi kan herefter beregnes således:

	Indskud	Handels-værdi	Offentlig ejd. vurdering	Offentlig ejd.vurdering pristalsreg.
Lejlighed type 3C, st.tv.	324.485	3.701.599	2.332.077	3.082.713
Lejlighed type 3D, st.th.	328.026	3.741.993	2.357.526	3.116.354
Lejlighed type 3B, 1.th.	321.664	3.669.418	2.311.802	3.055.913
Lejlighed type 4A, 1.tv.	377.867	4.310.560	2.715.734	3.589.859
Lejlighed type 3B, 2.th.	321.664	3.669.418	2.311.802	3.055.913
Lejlighed type 4A, 2.tv.	377.867	4.310.560	2.715.734	3.589.859
Lejlighed type 3B, 3.th.	321.664	3.669.418	2.311.802	3.055.913
Lejlighed type 4A, 3.tv.	377.867	4.310.560	2.715.734	3.589.859
Lejlighed type 3B, 4.th.	321.664	3.669.418	2.311.802	3.055.913
Lejlighed type 4A, 4.tv.	377.867	4.310.560	2.715.734	3.589.859
Lejlighed type 2A, 5.th.	267.228	3.048.433	1.920.570	2.538.753
Lejlighed type 3A, 5.tv.	309.999	3.536.348	2.227.966	2.945.091
I alt	**4.027.862**	**45.948.281**	**28.948.281**	**38.266.000**

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 8. april 2025 kr. 11,148786

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at andelsværdien pr. indskudskrone fastsættes til kr. 11,407611

Penneo dokumentnøgle: S4PMM-3EO1W-HG75Y-5MQ1U-70HJJ-SNWSK

Nøgleoplysninger

14 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 2023 m²	BBR Areal 2024 m²	BBR Areal 2025 m²	Antal 2025 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 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		

Penneo dokumentnøgle: S4PMM-3EO1W-HG75Y-5MQ1U-70HJJ-SNWSK

Nøgleoplysninger

Ref.	Sæt kryds	Anskaf-felses-prisen	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		x		

F1b	Tidspunkt for værdiansættelse	februar 2024

Ref.		Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt før 1. juli 2020		x

	Forklaring til beregning af F2	Anvendt værdi 2025 Kr.	Ejendomsværdi (F2) m2 ultimo året i alt (B6) Gns. kr. pr. m^2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	59.300.000	51.972
F2b	Heraf forbedring, jf. andelsboliglovens §5, stk. 4	0	0

F2c Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:
Der er ikke tillagt forbedring til dagsværdi til det valgte værdiansættelsesprincip.

	Forklaring til beregning af F3	Anvendt værdi 2025 Kr.	Andre reserver (F3) m2 ultimo året i alt (B6) Gns. kr. pr. m^2
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

Penneo dokumentnøgle: S4PMM-3EO1W-HG75Y-5MQ1U-70HJJ-SNWSK

Nøgleoplysninger

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	1.079
H2	Erhvervslejeindtægter	Ikke relevant
H3	Boliglejeindtægter	Ikke relevant

Ref.	Forklaring til beregning af J	Årets resultat / m^2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2) 2023 kr. pr. m^2	2024 kr. pr. m^2	2025 kr. pr. m^2
J	Årets resultat pr. andels-m^2 (sidste 3 år)	488	429	537

Ref.	Forklaring til beregning af K1 / Forklaring til beregning af K2	Andelsværdi pr. balancedagen (note 13) / m^2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2) (gældsforpligtelser - omsætningsaktiver) pr. balancedagen / m^2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2) Gns. kr. pr. andels-m^2
K1	Andelsværdi	40.270
K2	+ (Gæld ÷ Omsætningsaktiver)	10.200
K3	**Teknisk andelsværdi**	**50.470**

Ref.	Forklaring til beregning af M1, M2	Vedligeholdelse pr år / m^2 ultimo året i alt (B6) 2023 kr. pr. m2	2024 kr. pr. m2	2025 kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m^2)	43	114	17
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m^2)	0	0	0
M3	**Vedligeholdelse, i alt (kr. pr. m^2)**	**43**	**114**	**17**

Ref.	Forklaring til beregning af R	Årets afdrag / m^2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2) 2023 kr. pr. m2	2024 kr. pr. m2	2025 kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m^2 (sidste 3 år)	405	408	412

Penneo dokumentnøgle: S4PMM-3EO1W-HG75Y-5MQ1U-70HJJ-SNWSK

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Peter Michael Peetz-Schou (CPR valideret)
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: c075fee1-b424-468f-942f-2998a2f51377
IP: 109.56.xxx.xxx
2026-03-12 08:51:32 UTC

Mit ID

Ulla Juul Nielsen (CPR valideret)
Bestyrelsesformand
Serienummer: 041ee89b-2b68-4bdc-862d-e6f59ca23646
IP: 87.50.xxx.xxx
2026-03-12 09:00:03 UTC

Mit ID

Michael Wright (CPR valideret)
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 683d40c8-3635-4579-b522-e40b29296b95
IP: 128.76.xxx.xxx
2026-03-12 10:02:43 UTC

Mit ID

Lisbeth Rømer (CPR valideret)
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: d291ac39-0189-4872-ba52-a7d97b7baa7e
IP: 128.76.xxx.xxx
2026-03-12 20:33:24 UTC

Mit ID

Niels Henrik Radisch (CPR valideret)
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 7608dc67-6b94-4733-b5dc-466a1af77934
IP: 188.183.xxx.xxx
2026-03-12 21:51:57 UTC

Mit ID

Trine Hedeager Petersen (CVR valideret)
Newsec Property Asset Management Denmark A/S CVR: 25326296
Administrator
På vegne af: Newsec Property Asset Management Denmar…
Serienummer: 15a6d676-af72-44e5-badd-3f8aed5ecc16
IP: 217.74.xxx.xxx
2026-03-13 07:46:37 UTC

Mit ID

Penneo dokumentnøgle: S4PMM-3EO1W-HG75Y-5MQ1U-70HJJ-SNWSK

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Michela Stine Bjørk Hansen **(CVR valideret)**
Dansk Revision Næstved Godkendt Revisionsaktieselskab CVR: 27433863
Revisor
På vegne af: Dansk Revision Næstved
Serienummer: b56fd6fd-49d1-4e23-bb55-b4279bdc65fd
IP: 188.120.xxx.xxx
2026-03-13 07:53:36 UTC

Penneo dokumentnøgle: S4PMM-3EO1W-HG75Y-5MQ1U-70HJJ-SNWSK

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.