

Andelsboligforeningen Peblinge Dossering 30

Årsrapport 1. januar 2023 - 31. december 2023

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 Dansk Revision Næstved 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 2023 - 31. december 2023 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 2023 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København N, den 16. februar 2024

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 2023 - 31. december 2023. 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 2023.

Kgs. Lyngby, den 16. februar 2024

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 2023 - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 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.

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 16. februar 2024

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

Ebbe Jensen
Registreret revisor
ID: mne6032

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Peblinge Dossering 30 for 2023 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, 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 bankindestående.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende 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.

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.

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, 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 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, 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 1. januar - 31. december

Note	2023	Budget (ej revideret) 2023	2022
	kr.	kr.	kr.
Boligafgift	1.216.775	1.216.775	1.181.738
Indtægter	1.216.775	1.216.775	1.181.738
1 Ejendoms- og forbrugsudgifter	-254.516	-268.800	-253.962
2 Renholdelse og udenomsarealer	-84.694	-93.500	-80.826
3 Vedligeholdelse, løbende	-48.848	-139.205	-48.168
4 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	-358.575
5 Administrations- og foreningsomkostninger	-91.606	-78.800	-90.961
Afskrivning driftsmidler, inventar m.v.	-6.256	-6.300	-6.254
Omkostninger	-485.920	-586.605	-838.746
Resultat før finansielle poster	730.855	630.170	342.992
6 Finansielle indtægter	269	0	961
7 Finansielle omkostninger	-174.744	-174.790	-185.239
Finansielle poster	-174.475	-174.790	-184.278
Årets resultat	556.380	455.380	158.714
Forslag til resultatdisponering:			
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	556.380	455.380	158.714
Disponeret i alt	556.380	455.380	158.714
Likviditetsresultat			
Årets resultat	556.380	455.380	158.714
Afskrivning driftsmidler, inventar m.v.	0	6.300	6.254
Afdrag på prioritetsgæld	-461.671	-461.680	-459.600
Likviditetsresultat i alt	94.709	0	-294.632

Balance pr. 31. december

Note		2023 kr.	2022 kr.
	Aktiver		
8	Ejendommens værdi	19.866.337	19.866.337
9	Driftsmidler, inventar m.v.	0	6.256
	Materielle anlægsaktiver	19.866.337	19.872.593
	Anlægsaktiver	19.866.337	19.872.593
10	Andre tilgodehavender	0	4.298
	Antenneregnskab	9.188	7.473
	Tilgodehavender	9.188	11.771
11	Likvide beholdninger	841.889	742.183
	Likvide beholdninger	841.889	742.183
	Omsætningsaktiver	851.077	753.954
	Aktiver	20.717.414	20.626.547

Balance pr. 31. december

Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver		
Andelsindskud	4.027.862	4.027.862
Overført resultat m.v.	3.097.532	2.541.152
Egenkapital	7.125.394	6.569.014
12 Prioritetsgæld	13.098.112	13.563.691
Langfristede gældsforpligtelser	13.098.112	13.563.691
12 Prioritetsgæld	465.579	461.671
Varmeregnskab	2.951	2.426
13 Øvrig gæld	25.378	29.745
Kortfristede gældsforpligtelser	493.908	493.842
Gældsforpligtelser	13.592.020	14.057.533
Passiver	20.717.414	20.626.547
14 Bestyrelsesansvarsforsikring		
15 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser m.v.		
16 Beregning af andelsværdien		
17 Nøgleoplysninger		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

	2023	2022
	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	2.541.152	2.382.438
Rest af årets resultat	556.380	158.714
	3.097.532	2.541.152
Egenkapital	7.125.394	6.569.014

Noter til årsrapport

1 Ejendoms- og forbrugsudgifter	Budget (ej revideret)		
	2023 kr.	2023 kr.	2022 kr.
Ejendomsskatter	-149.454	-149.500	-149.454
Renovation	-41.207	-41.300	-34.780
Forsikringer	-26.624	-21.000	-20.330
El	-12.148	-25.000	-23.911
Vand	-25.083	-32.000	-25.487
Ejendoms- og forbrugsudgifter i alt	-254.516	-268.800	-253.962

2 Renholdelse og udenomsarealer	Budget (ej revideret)		
	2023 kr.	2023 kr.	2022 kr.
Rengøring, trappevask m.v.	-34.862	-35.000	-33.139
Snerydning	-4.894	-10.000	-9.000
Vinduespolering	-1.357	-2.500	-1.736
Pasning af grønne arealer, gård m.v.	-39.733	-40.000	-31.820
Gårdlaug	-3.848	-6.000	-5.131
Renholdelse og udenomsarealer i alt	-84.694	-93.500	-80.826

3 Vedligeholdelse, løbende	Budget (ej revideret)		
	2023 kr.	2023 kr.	2022 kr.
Drift af vaskeri	-6.793	-6.500	-5.998
Varmeanlæg	-13.090	-10.000	-19.251
Elevatore	-26.190	-10.000	-11.210
Elektriker	0	0	-5.503
Trapper og ramper	0	-4.000	0
Brandmateriel + service	-2.280	0	-4.125
Småanskaffelser	0	-2.500	-2.081
Lofter	-495	0	0
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	-106.205	0
Vedligeholdelse, løbende i alt	-48.848	-139.205	-48.168

Noter til årsrapport

4 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	Budget (ej revideret)		
	2023	2023	2022
	kr.	kr.	kr.
Renovering, kviste, tagvindue m.v.	0	0	-358.575
Vedligeholdelse, genopretning og renovering i alt	0	0	-358.575

5 Administrations- og foreningsomkostninger	Budget (ej revideret)		
	2023	2023	2022
	kr.	kr.	kr.
Administrationshonorar	-21.761	-21.800	-21.237
Anden administration	-4.384	-7.000	-6.701
Revision og regnskabsassistance	-23.000	-20.000	-17.350
Kontorhold, gebyrer m.v.	-6.350	-7.400	-5.038
<i>Administrationsomkostninger i alt</i>	<i>-55.495</i>	<i>-56.200</i>	<i>-50.326</i>
Valuarvurdering	0	0	-15.000
Bestyrelsesgodtgørelse	-3.600	-3.600	-3.600
Gaver og blomster, repræsentation m.v.	-354	0	0
Generalforsamling, møder m.v.	-12.623	-13.000	-18.101
Arrangementer og fællesarbejdsdag	-15.480	-2.000	0
ABF kontingent	-4.054	-4.000	-3.934
<i>Foreningsomkostninger i alt</i>	<i>-36.111</i>	<i>-22.600</i>	<i>-40.635</i>
Administrations- og foreningsomkostninger i alt	-91.606	-78.800	-90.961

6 Finansielle indtægter	Budget (ej revideret)		
	2023	2023	2022
	kr.	kr.	kr.
Renter, bank	269	0	961
Finansielle indtægter i alt	269	0	961

7 Finansielle omkostninger	Budget (ej revideret)		
	2023	2023	2022
	kr.	kr.	kr.
Renter og bidrag, prioritetsgæld	-174.744	-174.790	-181.990
Renter, bank	0	0	-3.249
Finansielle omkostninger i alt	-174.744	-174.790	-185.239

Noter til årsrapport

8 Ejendommens værdi	2023	2022
	kr.	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
Valuarvurdering pr. februar 2024 i henhold til vurderingsrapport af 10. februar 2024 inkl. fradrag af parkeringspladser jf. note 16	54.500.000	54.400.000
9 Driftsmidler, inventar m.v.	2023	2022
	kr.	kr.
Driftsmidler primo	56.286	62.542
	56.286	62.542
Akkumulerede afskrivninger primo	-56.286	-50.032
Årets afskrivning	0	-6.254
	-56.286	-56.286
Driftsmidler, inventar m.v. ultimo	0	6.256
10 Andre tilgodehavender	2023	2022
	kr.	kr.
Betalt dobbelt, elevatorservice	0	4.298
Andre tilgodehavender i alt	0	4.298
11 Likvide beholdninger	2023	2022
	kr.	kr.
Jyske Bank, 5078 1003178 driftskonto	153.936	56.813
Jyske Bank, 5078 1003186 vedligeholdelseskonto	679.454	679.259
Jyske Bank, 5142 1022149 bestyrelseskonto	8.499	6.111
Likvide beholdninger i alt	841.889	742.183

Noter til årsrapport

12 Prioritetsgæld	Kursværdi	2023	2022
	kr.	kr.	kr.
Jyske Realkredit A/S, 41-307-940	9.726.104	12.589.604	13.023.998
Jyske Realkredit A/S, 42-172-828	813.475	974.087	1.001.364
Prioritetsgæld i alt	10.539.579	13.563.691	14.025.362

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år)	465.579	461.671
Lang del af gæld (mere end 1 år)	13.098.112	13.563.691
	13.563.691	14.025.362
Restgæld efter 5 år, afrundet	11.196.000	11.678.000

Informationer om indregnede lån:

Navn	Jyske Realkredit A/S
Lånenr.	41-307-940
Type	Jyske Kontantlån, konverterbar
Hovedstol	14.309.000
Rentetype	fast
Rentetilpasning/udløb	udløb
Rentesats	0,79%
Restløbetid, år	26,00
Afdragsfrit	nej
Næste års afdrag	437.852

Navn	Jyske Realkredit A/S
Lånenr.	42-172-828
Type	Jyske Kontantlån, konverterbar
Hovedstol	1.030.000
Rentetype	fast
Rentetilpasning/udløb	udløb
Rente	1,64%
Restløbetid, år	28,00
Afdragsfrit	nej
Næste års afdrag	27.727

13 Øvrig gæld	2023	2022
	kr.	kr.
Revision	23.000	17.350
Skyldig el	2.378	4.029
Øvrige gældsposter	0	8.366
Øvrig gæld i alt	25.378	29.745

14 Bestyrelsesansvarsforsikring

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

Bestyrelsesansvar	kr. 2.500.000
Kriminalitet	kr. 350.000

Noter til årsrapport

15 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 13.563.691 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, 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 17, 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.

Beregning af andelsværdien

16 Ved beregning af andelskroneværdien kan vælges mellem:

a) Anskaffelsesværdien	<u>19.866.337</u>
b) Handelsværdien pr. februar 2024 uden parkeringspladser *	<u>59.300.000</u>
c) Kontant ejendomsværdi, senest kendte	<u>37.500.000</u>

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 deltagelse 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 var valuarvurdering, at markedsværdien af ejendommen således fradrages et skønnet beløb hertil. Beløbet er opgjort til 4.800.000 kr. og er korrigeret i andelskroneberegningen.

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

	<u>Anskaffelses pris</u>	<u>Handels- værdi</u>	<u>Kontant ejd. værdi</u>
Egenkapital	<u>7.125.394</u>	<u>7.125.394</u>	<u>7.125.394</u>
Reguleret egenkapital	<u>7.125.394</u>	<u>7.125.394</u>	<u>7.125.394</u>
Bogført ejendomsværdi	-19.866.337	-19.866.337	-19.866.337
Ejendomsværdi	19.866.337	59.300.000	37.500.000
Fradrag for markedsværdi P-pladser *		<u>-4.800.000</u>	
Reguleret ejendomsværdi	<u>0</u>	<u>34.633.663</u>	<u>17.633.663</u>
Bogført prioritetsgæld	13.563.691	13.563.691	13.563.691
Pantebrevsrestgæld	-13.563.691	0	0
Kursværdi af prioritetsgæld	<u>0</u>	<u>-10.539.579</u>	<u>-10.539.579</u>
Reguleret gæld m.v.	<u>0</u>	<u>3.024.112</u>	<u>3.024.112</u>
Reguleret andelsværdi i alt	<u>7.125.394</u>	<u>44.783.169</u>	<u>27.783.169</u>
Reguleret andelsværdi pr. indskudskrone	<u>1,769026</u>	<u>11,118347</u>	<u>6,897746</u>

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	574.023	3.607.737	2.238.215
Lejlighed type 3D, st.th.	328.026	580.287	3.647.107	2.262.640
Lejlighed type 3B, 1.th.	321.664	569.032	3.576.372	2.218.757
Lejlighed type 4A, 1.tv.	377.867	668.457	4.201.257	2.606.431

Beregning af andelsværdien

Lejlighed type 3B, 2.th.	321.664	569.032	3.576.372	2.218.757
Lejlighed type 4A, 2.tv.	377.867	668.457	4.201.257	2.606.431
Lejlighed type 3B, 3.th.	321.664	569.032	3.576.372	2.218.757
Lejlighed type 4A, 3.tv.	377.867	668.457	4.201.257	2.606.431
Lejlighed type 3B, 4.th.	321.664	569.032	3.576.372	2.218.757
Lejlighed type 4A, 4.tv.	377.867	668.457	4.201.257	2.606.431
Lejlighed type 2A, 5.th.	267.228	472.733	2.971.134	1.843.271
Lejlighed type 3A, 5.tv.	309.999	548.396	3.446.677	2.138.294
I alt	<u>4.027.862</u>	<u>7.125.394</u>	<u>44.783.169</u>	<u>27.783.169</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 2023

kr. 11,152724

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

kr. 11,118347

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 Pøblinge 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
		2021 m ²	2022 m ²	2023 m ²	2023 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		

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		
		2023		
		Kr.		Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	54.500.000		47.765
	Forklaring til beregning af F3		Andre reserver (F3)	
			m2 ultimo året i alt (B6)	
		Anvendt værdi		
		2023		
		Kr.		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

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		1.066
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.		2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	-383	139	488

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	39.249		
K2	+ (Gæld ÷ Omsætningsaktiver)	11.166		
K3	Teknisk andelsværdi	50.415		

Forklaring til beregning af M1, M2		Vedligeholdelse pr år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Ref.		2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	54	42	43
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	1.016	314	0
M3	Vedligeholdelse, i alt (kr. pr. m²)	1.070	356	43

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)	31,6%	

Forklaring til beregning af R		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
Ref.		2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	375	403	405

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.”

Ulla Juul Nielsen (CPR valideret)

Bestyrelsesformand

Serienummer: 041ee89b-2b68-4bdc-862d-e6f59ca23646

IP: 87.50.xxx.xxx

2024-02-23 11:07:00 UTC



Trine Hedeager Petersen (CVR valideret)

Newsec Property Asset Management Denmark A/S CVR: 25326296

Administrator

Serienummer: 15a6d676-af72-44e5-badd-3f8aed5ecc16

IP: 80.167.xxx.xxx

2024-02-23 11:49:11 UTC



Peter Michael Peetz-Schou (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c075fee1-b424-468f-942f-2998a2f51377

IP: 77.213.xxx.xxx

2024-02-23 13:24:07 UTC



Michael Wright (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 683d40c8-3635-4579-b522-e40b29296b95

IP: 128.76.xxx.xxx

2024-02-24 07:57:00 UTC



Niels Henrik Radisch (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 7608dc67-6b94-4733-b5dc-466a1af77934

IP: 188.183.xxx.xxx

2024-02-25 17:15:36 UTC



Lisbeth Rømer (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: d291ac39-0189-4872-ba52-a7d97b7baa7e

IP: 128.76.xxx.xxx

2024-02-26 14:08:39 UTC



Penneo dokumentnøgle: L.YATO-54GIB-KQTIK-EO6KU-MDKIF-55VMX

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**

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."

Ebbe Jensen (CVR valideret)

Dansk Revision Næstved Godkendt Revisionsaktieselskab CVR:

27433863

Registreret revisor

Serienummer: 477f7da8-5e1d-4fc5-8f79-7946d1bdf7fd

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-02-26 17:04:17 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**