

Andelsboligforeningen Peblinge Dossering 30

Årsrapport 1. januar 2024 - 31. december 2024

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 2024 - 31. december 2024 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 2024 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København N, den 4. marts 2025

Bestyrelsen:

Ulla Juul Nielsen
formand

Michael Wright
bestyrelsesmedlem

Lisbeth Rømer
bestyrelsesmedlem

Niels Henrik Radisch
bestyrelsesmedlem

Peter Michael Peetz-Schou
bestyrelsesmedlem

Administratorerklæring

Som administrator for Andelsboligforeningen Peblinge Dossering 30 skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024. 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 2024.

Kgs. Lyngby, den 4. marts 2025

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 2024 - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 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 revisors 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 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 4. marts 2025

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

Michela Stine Bjørk Hansen
Statsautoriseret revisor
ID: mne51490

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Peblinge Dossering 30 for 2024 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 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 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.

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 14. 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.

Ejendommen er i årsregnskabet balance værdiansat til kostpris. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til handelsværdi, og prioritetsgælden er korrigeret til kursværdi.

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger, der fremgår af note 15, er opgjort i henhold til §3 i bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Budget (ej revideret)		
	2024 kr.	2024 kr.	2023 kr.
Boligafgift	1.220.402	1.222.859	1.216.775
Indtægter	1.220.402	1.222.859	1.216.775
1 Ejendoms- og forbrugsudgifter	-270.084	-274.420	-254.516
2 Renholdelse og udenomsarealer	-77.257	-96.500	-84.694
3 Vedligeholdelse, løbende	-129.509	-214.300	-48.848
4 Administrations- og foreningsomkostninger	-87.020	-92.010	-91.606
Afskrivning driftsmidler, inventar m.v.	0	0	-6.256
Omkostninger	-563.870	-677.230	-485.920
Resultat før finansielle poster	656.532	545.629	730.855
5 Finansielle indtægter	2.366	0	269
6 Finansielle omkostninger	-168.956	-168.990	-174.744
Finansielle poster	-166.590	-168.990	-174.475
Årets resultat	489.942	376.639	556.380
Forslag til resultatdisponering:			
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	489.942	376.639	556.380
Disponeret i alt	489.942	376.639	556.380
Likviditetsresultat			
Årets resultat	489.942	376.639	556.380
Afskrivning driftsmidler, inventar m.v.	0	0	6.256
Afdrag på prioritetsgæld	-465.580	-465.590	-461.671
Likviditetsresultat i alt	24.362	-88.951	100.965

Balance pr. 31. december

Note		2024 kr.	2023 kr.
	Aktiver		
7	Ejendommens værdi	19.866.337	19.866.337
8	Driftsmidler, inventar m.v.	0	0
	Materielle anlægsaktiver	19.866.337	19.866.337
	Anlægsaktiver	19.866.337	19.866.337
	Varmeregnskab	10.066	0
	Antenneregnskab	9.245	9.188
	Tilgodehavender	19.311	9.188
9	Likvide beholdninger	846.819	841.889
	Likvide beholdninger	846.819	841.889
	Omsætningsaktiver	866.130	851.077
	Aktiver	20.732.467	20.717.414

Balance pr. 31. december

Note		2024 kr.	2023 kr.
	Passiver		
	Andelsindskud	4.027.862	4.027.862
	Overført resultat m.v.	3.587.474	3.097.532
	Egenkapital	7.615.336	7.125.394
10	Prioritetsgæld	12.628.589	13.098.112
	Langfristede gældsforpligtelser	12.628.589	13.098.112
10	Prioritetsgæld	469.522	465.579
	Varmeregnskab	0	2.951
11	Øvrig gæld	19.020	25.378
	Kortfristede gældsforpligtelser	488.542	493.908
	Gældsforpligtelser	13.117.131	13.592.020
	Passiver	20.732.467	20.717.414
12	Bestyrelsesansvarsforsikring		
13	Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser m.v.		
14	Beregning af andelsværdien		
15	Nøgleoplysninger		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

	2024	2023
	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	3.097.532	2.541.152
Rest af årets resultat	489.942	556.380
	3.587.474	3.097.532
Egenkapital	7.615.336	7.125.394

Noter til årsrapport

1 Ejendoms- og forbrugsudgifter	Budget (ej revideret)		
	2024 kr.	2024 kr.	2023 kr.
Ejendomsskatter	-153.639	-153.640	-149.454
Renovation	-46.774	-46.780	-41.207
Forsikringer	-32.208	-32.000	-26.624
El	-12.526	-15.000	-12.148
Vand	-24.937	-27.000	-25.083
Ejendoms- og forbrugsudgifter i alt	-270.084	-274.420	-254.516

2 Renholdelse og udenomsarealer	Budget (ej revideret)		
	2024 kr.	2024 kr.	2023 kr.
Rengøring, trappevask m.v.	-36.328	-36.000	-34.862
Snerydning	0	-10.000	-4.894
Vinduespolering	-1.819	-2.500	-1.357
Pasning af grønne arealer, gård m.v.	-35.263	-42.000	-39.733
Gårdlaug	-3.847	-6.000	-3.848
Renholdelse og udenomsarealer i alt	-77.257	-96.500	-84.694

3 Vedligeholdelse, løbende	Budget (ej revideret)		
	2024 kr.	2024 kr.	2023 kr.
Drift af vaskeri	-4.594	-101.800	-6.793
Drift af fælleslokale	-13.750	0	0
Varmeanlæg	-79.500	-60.000	-13.090
Elevatore	-11.352	-10.000	-26.190
Reparation døre/vinduer	-15.274	0	0
Brandmateriel + service	0	0	-2.280
Småanskaffelser	-5.039	-2.500	0
Lofter	0	0	-495
Teknisk rådgivning	0	-30.000	0
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	-10.000	0
Vedligeholdelse, løbende i alt	-129.509	-214.300	-48.848

Noter til årsrapport

4 Administrations- og foreningsomkostninger	Budget (ej revideret)		
	2024 kr.	2024 kr.	2023 kr.
Administrationshonorar	-22.387	-22.390	-21.761
Anden administration	-4.691	-4.520	-4.384
Revision og regnskabsassistance	-16.150	-20.000	-23.000
Kontorhold, gebyrer m.v.	-7.337	-8.900	-6.350
<i>Administrationsomkostninger i alt</i>	<i>-50.565</i>	<i>-55.810</i>	<i>-55.495</i>
Valuarvurdering	-15.000	-12.500	0
Bestyrelsesgodtgørelse	-3.600	-3.600	-3.600
Gaver og blomster, repræsentation m.v.	0	0	-354
Generalforsamling, møder m.v.	-13.681	-13.600	-12.623
Arrangementer og fællesarbejdsdag	0	-2.000	-15.480
ABF kontingent	-4.174	-4.500	-4.054
<i>Foreningsomkostninger i alt</i>	<i>-36.455</i>	<i>-36.200</i>	<i>-36.111</i>
Administrations- og foreningsomkostninger i alt	-87.020	-92.010	-91.606

5 Finansielle indtægter	Budget (ej revideret)		
	2024 kr.	2024 kr.	2023 kr.
Renter, bank	2.366	0	269
Finansielle indtægter i alt	2.366	0	269

6 Finansielle omkostninger	Budget (ej revideret)		
	2024 kr.	2024 kr.	2023 kr.
Renter og bidrag, prioritetsgæld	-168.956	-168.990	-174.744
Finansielle omkostninger i alt	-168.956	-168.990	-174.744

Noter til årsrapport

7	Ejendommens værdi		
		2024	2023
		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 14	54.500.000	54.500.000
8	Driftsmidler, inventar m.v.		
		2024	2023
		kr.	kr.
	Driftsmidler primo	62.542	62.542
		62.542	62.542
	Akkumulerede afskrivninger primo	-62.542	-56.286
	Årets afskrivning	0	-6.256
		-62.542	-62.542
	Driftsmidler, inventar m.v. ultimo	0	0
9	Likvide beholdninger		
		2024	2023
		kr.	kr.
	Jyske Bank, 5078 1003178 driftskonto	165.667	153.936
	Jyske Bank, 5078 1003186 vedligeholdelseskonto	681.152	679.454
	Jyske Bank, 5142 1022149 bestyrelseskonto	0	8.499
	Likvide beholdninger i alt	846.819	841.889
10	Prioritetsgæld		
		2024	2023
	Kursværdi	kr.	kr.
		kr.	kr.
	Jyske Realkredit A/S, 41-307-940	9.630.561	12.151.751
	Jyske Realkredit A/S, 42-172-828	810.776	946.360
	Prioritetsgæld i alt	10.441.337	13.098.111
	Specifikation af prioritetsgæld i balancen:		
	Kort del af gæld (under 1 år)	469.522	465.579
	Lang del af gæld (mere end 1 år)	12.628.589	13.098.112
		13.098.111	13.563.691
	Restgæld efter 5 år, afrundet	10.710.000	11.196.000

Noter til årsrapport

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	25,00
Afdragsfrit	nej
Næste års afdrag	441.337

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	27,00
Afdragsfrit	nej
Næste års afdrag	28.185

11 Øvrig gæld

	2024	2023
	kr.	kr.
Revision m.v.	16.150	23.000
Skyldig el	2.411	2.378
Øvrige gældsposter	459	0
Øvrig gæld i alt	19.020	25.378

12 Bestyrelsesansvarsforsikring

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

Bestyrelsesansvar	kr. 2.500.000
Kriminalitet	kr. 350.000

13 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 13.098.111 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 15, 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. Værdien af forpligtelsen er af foreningens ejendomsvaluar vurderet til 4.800.000 kr.

Noter til årsrapport

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 15, 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

14 Ved beregning af andelskroneværdien kan vælges mellem:

a) Anskaffelsessværdien	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	45.786.660

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 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	7.615.336	7.615.336	7.615.336
Reguleret egenkapital	7.615.336	7.615.336	7.615.336
Bogført ejendomsværdi	-19.866.337	-19.866.337	-19.866.337
Ejendomsværdi	59.300.000	37.500.000	37.500.000
Frdrag for markedsværdi P-pladser *	-4.800.000	0	0
Pristalsregulering*	0	0	8.286.660
Reguleret ejendomsværdi	34.633.663	17.633.663	25.920.323
Bogført prioritetsgæld	13.098.111	13.098.111	13.098.111
Kursværdi af prioritetsgæld	-10.441.337	-10.441.337	-10.441.337
Reguleret gæld m.v.	2.656.774	2.656.774	2.656.774
Reguleret andelsværdi i alt	44.905.773	27.905.773	36.192.433
Reguleret andelsværdi pr. indskudskrone	11,148786	6,928185	8,985520

*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 2024	119,9	45.786.660
Pristalsregulering		8.286.660

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	3.617.614	2.248.092	2.915.666
Lejlighed type 3D, st.th.	328.026	3.657.092	2.272.625	2.947.484
Lejlighed type 3B, 1.th.	321.664	3.586.163	2.228.548	2.890.318
Lejlighed type 4A, 1.tv.	377.867	4.212.758	2.617.932	3.395.331
Lejlighed type 3B, 2.th.	321.664	3.586.163	2.228.548	2.890.318
Lejlighed type 4A, 2.tv.	377.867	4.212.758	2.617.932	3.395.331
Lejlighed type 3B, 3.th.	321.664	3.586.163	2.228.548	2.890.318
Lejlighed type 4A, 3.tv.	377.867	4.212.758	2.617.932	3.395.331
Lejlighed type 3B, 4.th.	321.664	3.586.163	2.228.548	2.890.318
Lejlighed type 4A, 4.tv.	377.867	4.212.758	2.617.932	3.395.331
Lejlighed type 2A, 5.th.	267.228	2.979.268	1.851.405	2.401.182
Lejlighed type 3A, 5.tv.	309.999	3.456.113	2.147.730	2.785.502
I alt	4.027.862	44.905.773	27.905.773	36.192.433

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 23. april 2024

kr. 11,118347

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

kr. 11,148786

Nøgleoplysninger

15 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 2022 m ²	BBR Areal 2023 m ²	BBR Areal 2024 m ²	Antal 2024 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	
		Ja Nej		
F1a	Er vurderingen fastholdt før 1. juli 2020			X
Forklaring til beregning af F2		Ejendomsværdi (F2) m2 ultimo året i alt (B6)		
		Anvendt værdi 2024 Kr. Gns. kr. pr. m²		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	59.300.000		51.972
Forklaring til beregning af F3		Andre reserver (F3) m2 ultimo året i alt (B6)		
		Anvendt værdi 2024 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

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)
Ref.		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	1.070
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.		2022	2023	2024
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	139	488	429

Forklaring til beregning af K1		Andelsværdi pr. balancedagen (note 14)	
		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	39.357	
K2	+ (Gæld ÷ Omsætningsaktiver)	10.737	
K3	Teknisk andelsværdi	50.094	

Forklaring til beregning af M1, M2		Vedligeholdelse pr år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Ref.		2022	2023	2024
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	42	43	114
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	314	0	0
M3	Vedligeholdelse, i alt (kr. pr. m²)	356	43	114

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)	34,0%	

Forklaring til beregning af R		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
Ref.		2022	2023	2024
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	403	405	408

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: 77.213.xxx.xxx

2025-03-05 09:17:27 UTC



Ulla Juul Nielsen (CPR valideret)

Bestyrelsesformand

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-03-05 09:55:23 UTC



Michael Wright (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 128.76.xxx.xxx

2025-03-05 11:35:46 UTC



Niels Henrik Radisch (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 188.183.xxx.xxx

2025-03-05 19:13:04 UTC



Lisbeth Rømer (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: d291ac39-0189-4872-ba52-a7d97b7baa7e

IP: 128.76.xxx.xxx

2025-03-07 06:17:02 UTC



Michela Stine Bjørk Hansen (CVR valideret)

**Dansk Revision Næstved Godkendt Revisionsaktieselskab CVR:
27433863**

Revisor

Serienummer: b56fd6fd-49d1-4e23-bb55-b4279bdc65fd

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-03-07 06:33:21 UTC



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 med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

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 underskrivers 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.”

Trine Hedeager Petersen (CVR valideret)

Newsec Property Asset Management Denmark A/S CVR: 25326296

Administrator

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

IP: 217.74.xxx.xxx

2025-03-07 07:34:08 UTC



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 med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

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