

Andelsboligforeningen

Collinsgade 5

Collinsgade 5
2100 København Ø
CVR-nr. 57 09 65 19

Årsrapport for 2023

47. regnskabsår

Administrator:

Sjeldani Boligadministration A/S
P. Knudsens Plads 1
2450 København SV
Tlf.: 33 24 21 11

Indholdsfortegnelse

	side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Administratorerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Andelsværdiberegning	20
Anvendt regnskabspraksis	21
Bilag	
Centrale økonomiske nøgleoplysninger	

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Collingsgade 5

Beliggende

Collingsgade 5

2100 København Ø

CVR-nr. 57 09 65 19

Matr. nr. 142, Østervold Kvarter

Bestyrelse

Jan Trane Hansen, Formand

Philip Friis Nielsen

Marie Sonne

Administrator

Sjeldani Boligadministration A/S

P. Knudsens Plads 1

2450 København SV

Tlf.: 33 24 21 11

Revision

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ringager 4C, 2. th.

2605 Brøndby

Tlf.: 38 28 42 84

Årsrapporten fremlægges til godkendelse på foreningens ordinære generalforsamling den 15. maj 2024.

Årsrapporten underskrives med NemID efter de retningslinjer Erhvervsstyrelsen godkender.

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Andelsboligforeningen Collingsgade 5.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. april 2024

Bestyrelsen:

Jan Trane Hansen, Formand

Philip Friis Nielsen

Marie Sonne

Administratorerklæring

Som administrator i Andelsboligforeningen Collingsgade 5 har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2023. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Vi har på bestyrelses vegne indhentet valuarvurdering og har kontrolleret stamdata heri. Vi har gennemgået valuarvurderingen og kontrolleret at vurderingen opfylder de ufravigelige krav til valuarvurderinger, der fremgår af bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende andelsboligforeninger ved valuar.

Slagelse, den 24. april 2024

Administrator:

Sjeldani Boligadministration A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Collinsgade 5

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Collinsgade 5 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinier for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere 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 konklusion.

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægges årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen 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 årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, at indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, 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 en 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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 - fortsat

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

Brøndby, den 24. april 2024

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 38 28 79

Tommy Nørskov

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 10061

Resultatopgørelse for 2023

		Realiseret 2023	Budget 2023 <small>(ej revideret)</small>	Realiseret 2022
	note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift		608.400	608.400	576.000
Boligafgift, altaner		81.920	81.920	81.920
Vaskeridrift	1	5.870	3.821	4.503
Indtægter i alt		<u>696.190</u>	<u>694.141</u>	<u>662.423</u>
Omkostninger				
Ejendoms- og forbrugsomkostninger	2	187.286	184.882	173.724
Renholdelse og udenomsarealer	3	38.650	40.800	40.738
Vedligeholdelse, løbende	4	74.575	65.000	56.057
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	5	317.437	931.815	0
Administrations- og foreningsomkostninger	6	99.609	90.400	86.100
Omkostninger i alt		<u>717.557</u>	<u>1.312.897</u>	<u>356.619</u>
Resultat før finansielle poster		<u>-21.367</u>	<u>-618.756</u>	<u>305.804</u>
Finansielle indtægter		2.392	0	0
Finansielle omkostninger	7	80.003	82.000	82.011
Finansielle poster, netto		<u>77.611</u>	<u>82.000</u>	<u>82.011</u>
Resultat før skat		-98.978	-700.756	223.793
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		<u>-98.978</u>	<u>-700.756</u>	<u>223.793</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Overført fra reserve, vedligeholdelse af ejendom		200.000	0	0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		101.022	-700.756	223.793
		<u>-98.978</u>	<u>-700.756</u>	<u>223.793</u>
Likviditetsresultat				
Årets resultat		-236.887	-836.756	87.802
Betalte prioritetsafdrag		-137.909	-136.000	-135.991
Likviditetsresultat i alt		<u>-98.978</u>	<u>-700.756</u>	<u>223.793</u>

Balance
pr. 31. december

	note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Ejendommens værdi	8	33.200.000	33.000.000
Vaskemaskine og tørretumbler	9	<u>0</u>	<u>1.680</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>33.200.000</u>	<u>33.001.680</u>
Anlægsaktiver		<u>33.200.000</u>	<u>33.001.680</u>
Periodeafgrænsningsposter		<u>16.975</u>	<u>14.701</u>
Tilgodehavdender		<u>16.975</u>	<u>14.701</u>
Likvide beholdninger	11	<u>27</u>	<u>700.478</u>
Omsætningsaktiver		<u>17.002</u>	<u>715.179</u>
Aktiver		<u><u>33.217.002</u></u>	<u><u>33.716.859</u></u>

Balance

pr. 31. december

	note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Andelsindskud		139.080	139.080
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		27.863.286	28.348.697
Overført resultat mv.		-342.644	-214.470
Egenkapital før andre reserver		<u>27.659.722</u>	<u>28.273.307</u>
Andre reserver			
(Jf. forslag til generalforsamling)			
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom/			
Kursreulering af prioritetsgæld		475.000	475.000
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen		1.300.000	1.500.000
Andre reserver		<u>1.775.000</u>	<u>1.975.000</u>
Egenkapital		<u>29.434.722</u>	<u>30.248.307</u>
Prioritetsgæld	12	3.360.945	3.271.603
Langfristede gældsforpligtelser		<u>3.360.945</u>	<u>3.271.603</u>
Prioritetsgæld	12	139.853	137.908
Nykredit Bank, kreditmaks. 500.000	11	213.320	0
Varmeregnskab	10	33.061	26.486
Øvrig gæld	13	35.101	32.555
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>421.335</u>	<u>196.949</u>
Gældsforpligtelser		<u>3.782.280</u>	<u>3.468.552</u>
Passiver		<u>33.217.002</u>	<u>33.716.859</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	14		
Nøgleplysninger	15		
Beregning af andelsværdi	16		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2023

	2023 kr.	2022 kr.
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	139.080	139.080
	<u>139.080</u>	<u>139.080</u>
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom primo	28.348.697	29.448.697
Årets opskrivning	0	0
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-485.411	-1.100.000
	<u>27.863.286</u>	<u>28.348.697</u>
Overført resultat		
Overført resultat m.v., primo	-214.470	-916.583
Ændring i kursværdi, prioritetsgæld	-229.196	953.320
Overført til andre reserver	0	-475.000
Rest af årets resultat	101.022	223.793
	<u>-342.644</u>	<u>-214.470</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>27.659.722</u>	<u>28.273.307</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom/ kursregulering af prioritetsgædl		
Reserve, primo	475.000	0
Reserveret i året	0	475.000
	<u>475.000</u>	<u>475.000</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve, primo	1.500.000	1.500.000
Reserveret i året	0	0
Anvendt i året	-200.000	0
	<u>1.300.000</u>	<u>1.500.000</u>
Andre reserver (ikke bunden) i alt	<u>1.775.000</u>	<u>1.975.000</u>
Andre reserver	<u>1.775.000</u>	<u>1.975.000</u>
Egenkapital i alt	<u>29.434.722</u>	<u>30.248.307</u>

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2023	Budget 2023	Realiseret 2022
	kr.	(ej revideret) kr.	kr.
Note 1. Vaskeridrift			
Indbetalt af beboerne	9.050	8.400	8.400
Elafgift, vaskeri, skøn	-1.500	-1.500	-1.500
Reparation og vedligeholdelse	0	0	0
Afskrivning vaskemaskine, jf, note 9	-1.680	-3.079	-1.579
Afskrivning tørretumbler, jf, note 9	0	0	-818
	<u>5.870</u>	<u>3.821</u>	<u>4.503</u>
Note 2. Ejendoms- og forbrugsomkostninger			
Ejendomsskatter	76.078	76.078	76.078
Renovation	39.191	39.191	32.916
Forsikringer	26.707	24.613	23.441
Vandforbrug	37.138	38.000	34.077
Elforbrug fællesarealer	8.172	7.000	7.212
	<u>187.286</u>	<u>184.882</u>	<u>173.724</u>
Note 3. Renholdelse og udenomsarealer			
Trappevask m.v.	21.325	20.100	20.073
Vinduespolering	0	4.200	4.165
Gårdanlæg	17.325	16.500	16.500
	<u>38.650</u>	<u>40.800</u>	<u>40.738</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2023	Budget 2023 (ej revideret)	Realiseret 2022
	kr.	kr.	kr.
Note 4. Vedligeholdelse, løbende			
VVS	2.056		20.710
Elektriker	6.741		0
Svampeundersøgelse	0		34.247
Arbejdsdage	0		390
Varmeanlæg	1.343		710
Glarmester	1.900		0
Kloak	61.102		0
Låsesmed	755		0
Småanskaffelser	678		0
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	65.000	0
	<u>74.575</u>	<u>65.000</u>	<u>56.057</u>
Note 5. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Renovering kælder	1.002.848		0
Heraf forberingsandel	-685.411		0
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	931.815	0
	<u>317.437</u>	<u>931.815</u>	<u>0</u>
Note 6. Administrations- og foreningsomkostninger			
Administrationshonorar	46.009	46.000	43.817
Administrationshonorar ekstra	8.620	0	1.500
Revision og regnskabsmæssig assistance	20.000	19.000	19.000
Varmeregnskabshonorar	4.671	5.000	5.003
Porto og gebyrer m.v.	5.339	3.000	1.887
<i>Administrationsomkostninger</i>	<u>84.639</u>	<u>73.000</u>	<u>71.207</u>
Valuarvurdering	12.500	15.000	12.500
ABF kontingent	2.470	2.400	2.393
<i>Foreningsomkostninger</i>	<u>14.970</u>	<u>17.400</u>	<u>14.893</u>
	<u>99.609</u>	<u>90.400</u>	<u>86.100</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2023	Budget 2023	Realiseret 2022
		(ej revideret)	
	kr.	kr.	kr.
Note 7. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter m.v.	78.687		81.152
Renter, bank	1.316		859
	<u>80.003</u>	<u>82.000</u>	<u>82.011</u>

Noter til balancen

	2023	2022
	kr.	kr.
Note 8. Ejendommens værdi		
Kostpris 1. januar	4.651.303	4.651.303
Tilgang	685.411	0
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>5.336.714</u>	<u>4.651.303</u>
Opskrivninger 1. januar	28.348.697	29.448.697
Årets opskrivning	0	0
Tilbageført opskrivning	<u>-485.411</u>	<u>-1.100.000</u>
Opskrivninger 31. december	<u>27.863.286</u>	<u>28.348.697</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>33.200.000</u>	<u>33.000.000</u>

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 12.000.000.

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2023 i henhold til vurdering af 21. marts 2024 af ejendomsmægler MDE og valuar Bente Kjølhede fra Kjølhede Ejendomsvurdering.

Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. kr. 33.200.000 baseret på DCF-model med et forrentningskrav på 3,05 % samt 2 % inflation.

Opsummering af væsentlige forudsætninger i valuarvurderingen:

Ejendommens værdi er beregnet på grundlag af en række forudsætninger om ejendommens økonomi og markedsdata. De væsentligste forudsætninger er gengivet nedenfor:

Budgetperiode	15	år
OMK-leje pr. m2	778	kr./m2
Moderniseringsomkostning	5.500	kr./m2

Opsummering af følsomhedsberegning i valuarvurderingen:

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis forrentningskravet stiger med 0,25 %, så vil ejendommens dagsværdi falde med kr. 3.138.000. Hvis i stedet lejeindtægten falder med kr. 50 pr. m2 vil ejendommens dagsværdi falde med kr. 1.390.000.

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samsundsøkonomiens generelle udvikling.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 5.336.714.

Noter til balancen - fortsat

Note 9. Vaskemaskine og tørretumbler

Vaskemaskine (2011)

Kostpris 1. januar	15.793	15.793
Årets tilgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>15.793</u>	<u>15.793</u>

Akkumulerede afskrivninger 1. januar	14.113	12.534
Afskrivning indeværende år	<u>1.680</u>	<u>1.579</u>
Akkumulerede afskrivninger 31. december	<u>15.793</u>	<u>14.113</u>

Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>0</u>	<u>1.680</u>
---	-----------------	---------------------

Note 9. Vaskemaskine og tørretumbler

Tørretumbler (2013)

Kostpris 1. januar	8.198	8.198
Årets tilgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>8.198</u>	<u>8.198</u>

Akkumulerede afskrivninger 1. januar	8.198	7.380
Afskrivning indeværende år		<u>818</u>
Akkumulerede afskrivninger 31. december	<u>8.198</u>	<u>8.198</u>

Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>
---	-----------------	-----------------

Regnskabsmæssig værdi i alt 31. december	<u>0</u>	<u>1.680</u>
---	-----------------	---------------------

Forventet levetid, år	<u>10</u>	<u>10</u>
-----------------------	-----------	-----------

Note 10. Varmeregnskab

Varmeomkostning	87.899	82.854
Indbetalt a conto	<u>-120.960</u>	<u>-109.340</u>
	<u>-33.061</u>	<u>-26.486</u>

Note 11. Likvide beholdninger

Nykredit Bank	-213.320	700.478
Konto, SKAT	<u>27</u>	<u>0</u>
	<u>-213.293</u>	<u>700.478</u>

Noter til balancen, fortsat

Note 12. Prioritetsgæld

	Renter og bidrag kr.	Afdrag i året kr.	Kursværdi kr.	2023 kr.	2022 kr.
Nykredit A/S, 11	53.148	82.050	2.187.407	2.603.888	2.685.938
Nykredit A/S, 12, "altanlån"	<u>25.539</u>	<u>55.859</u>	<u>1.313.391</u>	<u>1.655.502</u>	<u>1.711.361</u>
<i>Pantebrevsrestgæld</i>				4.259.390	4.397.299
Kursregulering af prioritetsgæld				-758.592	-987.788
		<u>137.909</u>	<u>3.500.798</u>	<u>3.500.798</u>	<u>3.409.511</u>
Betalte renter	<u>78.687</u>				

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år)	139.853	137.908
Lang del af gæld (mere end 1 år)	<u>3.360.945</u>	<u>3.271.603</u>
	<u>3.500.798</u>	<u>3.409.511</u>
Restgæld efter 5 år, afrundet	<u>3.540.000</u>	<u>3.688.000</u>

Informationer om indregnede lån:

Nykredit A/S, kontantlån 11: Hovedstol kr. 2.963.000. Pålydende rente 1,5 % p.a. konvertibelt. Effektiv rentesats 1,6016 % p.a. Restløbetid 25 år og 6 mdr. Næste års afdrag udgør kr. 83.371.

Nykredit A/S, kontantlån 12: Hovedstol kr. 1.902.061. Pålydende rente 1 % p.a. konvertibelt. Effektiv rentesats 1,1108 % p.a. Restløbetid 25 år og 6 mdr. Næste års afdrag udgør kr. 56.482.

Noter til balancen - fortsat

	2023	2022
	kr.	kr.
Note 13. Øvrig gæld		
Revision og regnskabsmæssig assistance	20.000	19.000
Valuarvurdering	12.500	12.500
Rengøring og trappevask	1.791	1.055
Øvrige kreditorer	810	0
	<u>35.101</u>	<u>32.555</u>

Note 14. Eventualaktiver og -forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 4.865.061 er der stillet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 33.200.000.

Der er herudover tinglyst afgiftspantebrev på nominelt kr. 187.000.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Afgivne garantier

Der er ikke er stillet garanti for andelshaverne.

Øvrige noter til årsregnskabet

Felt nr.	Boligtype	31/12	31/12	31/12	
		2021	2022	2023	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal stk.	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	996	996	12	996
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	996	996	12	996

	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
Sæt kryds				
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?		X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?		X	
C3	Hvis "Andet" beskrives fordelingsnøglen her: Ikke relevant			

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

	Ja	Nej
Sæt kryds		
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud ?	X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse, der er i foreningen: Ikke relevant	

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
Sæt kryds			
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	X	

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 15. Nøgleoplysninger, fortsat

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X

	kr.	kr. pr. m ²
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	33.200.000	33.333

	kr.	kr. pr. m ²
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	1.775.000	1.782

	%
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	5,35

	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

				kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift	51.600	* 12 /	996	622
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	996	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	996	0

	År 2021	År 2022	År 2023	
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	167	225	-99

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 15. Nøgleoplysninger, fortsat

Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	27.771
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	3.780
K3	Teknisk andelsværdi	31.551

		År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	65	56	75
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	319
M3	Vedligeholdelse i alt	65	56	394

		%
P	Friværdi	88,61

		År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	135	137	138

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 16. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra b (handelsværdi) samt vedtægternes § 14:

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet. Det skal oplyses, at såfremt der indhentes en valuarvurdering, der er lavere end den forrige, skal denne lavere værdi benyttes i andelsværdiberegningen fra tidspunktet for modtagelsen af den lavere vurdering.

		kr.
Foreningens egenkapital før andre reserver 31. december		27.659.722
Ejendom, regnskabsmæssig dagsværdi	-33.200.000	
Ejendom, valuarvurdering	<u>33.200.000</u>	0
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 31. december	3.500.798	
Prioritetsgæld, kursværdi 31. december	<u>-3.500.798</u>	0
		<u>27.659.722</u>
	<u>27.659.722</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone:	139.080	<u>198,8763</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:		
Værdi pr. indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen den 8. maj 2023		<u>203,2881</u>

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud (kr.)		Andelsværdi (kr.) pr. andelstype	Andelsværdi (kr.) inkl. indskud
	pr. andelstype	i alt		
12	11.590	139.080	2.304.976	27.659.716
Afrunding				6
<u>12</u>		<u>139.080</u>		<u>27.659.722</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Collingsgade 5 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt 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, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne afspejler foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for indeværende år er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i h.t. budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med registrering af indtægterne. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostningerne består af ejendoms- og forbrugsomkostninger, renholdels, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger på driftsmateriel og inventar m.v.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedr. prioritetsgæld, og kurstab og låneomkostninger ved optagelse/indfrielse/låneomlægning af lån (prioritetsgæld), samt renter af bankgæld og kreditter, negative renter af bankindeståender.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponeringen indgår bestyrelsens forslag til disponering af 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 af foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi falder. I tilfælde, hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

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

	Brugstid	Restværdi
Inventar, driftsmateriel m.v.	10 år	0%

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank og på skattekontoen.

Egenkapital

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

"Reserve for opskrivning af ejendommen" indeholder de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

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

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

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

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdien, som er oplyst af realkreditinstituttet. Regulering af prioritetsgældens kursværdi indregnes direkte på egenkapitalen under posten "overført resultat".

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominal værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 16.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, stk 1, litra a, 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 årsregnskabs balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabs 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 årsregnskabs balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.

I henhold til vedtægternes 30, stk. 3 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Andelsboligforeningen Collingsgade 5

Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
	Sæt kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			X
		kr.	kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	33.200.000	33.333	
		kr.	kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.775.000	1.782	
			kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift		622	
			kr. pr. m ²	
K1	Andelsværdi		27.771	
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)		3.780	
K3	Teknisk andelsværdi		31.551	
	Sæt kryds		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering			X
			%	
P	Friværdi		88,61	

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.”

Jan Trane Hansen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Collingsgade 5

Serienummer: e3f95bd5-65ee-4455-bb31-8c098b9a3f8d

IP: 185.128.xxx.xxx

2024-05-02 12:30:27 UTC



Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-05-03 05:50:23 UTC



Marie Sonne

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Collingsgade 5

Serienummer: 52762160-4711-4970-98db-a6c684694fd1

IP: 62.199.xxx.xxx

2024-05-06 09:08:49 UTC



Philip Friis Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Collingsgade 5

Serienummer: 1469a2de-0542-4009-9136-4facae564c57

IP: 93.176.xxx.xxx

2024-05-13 05:42:31 UTC



Tommy Nørskov Rasmussen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: ALBJERG

Serienummer: f2f5b91d-a54e-4e16-bdfb-c22a99059c35

IP: 88.18.xxx.xxx

2024-05-13 05:53:36 UTC



Penneo dokumentnøgle: VHLEA-DQZ8A-LLEYS-CBVLW-63JNA-44T4J

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**