

Andelsboligforeningen Collingsgade 5
CVR-nr. 57 09 65 19

Årsrapport 2011

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for 2011	6
Balance pr. 31.12.2011	7
Noter	8
Note, værdiansættelse af andele	13
Likviditetsoversigt for året 2012	16

Foreningsoplysninger

Forening

Andelsboligforeningen Collingsgade 5
Collingsgade 5
2100 København Ø

Bestyrelse

Irene Lønne, formand
Rikke Henningsen
Aage Sandhøj

Administrator

Advokat Kirsten Bindstrup
Wesselsgade 17
2200 København N
Telefon 33 14 84 81

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Godkendt på foreningens generalforsamling, den

Dirigent

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 2011 for Andelsboligforeningen Collingsgade 5.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet givet et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31.12.2011, samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01 - 31.12.2011.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. marts 2012

Administrator

Advokat Kirsten Bindstrup

Bestyrelse

Irene Lønne
formand

Rikke Henningsen

Aage Sandhøj

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Collingsgade 5

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Collingsgade 5 for regnskabsåret 01.01 - 31.12.2011, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, noter samt note værdiansættelse af andele. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal samt likviditetsoversigt, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser og fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2011 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01 - 31.12.2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.


Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold


Uden at tage forbehold skal vi bemærke, at der i årsregnskabet og i andelsværdiberegningen er anvendt en valuarvurdering. Af vurderingen fremgår det, at ejendommens markedsværdi er opgjort til 15.000.000 kr., svarende til en forrentningsprocent på nettolejen på 2,20%. Vi gør opmærksom på, at denne forrentningsprocent, efter vores opfattelse, er relativ lav og at anvendelse af en højere forrentningsprocent ville påvirke værdiansættelsen i nedadgående retning.

København, den 27. marts 2012

Deloitte

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab


Annemarie Angel
statsautoriseret revisor


Helle Dideriksen
registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A med de fravigelser og tilpasninger, der følger af foreningens særlige forhold, samt lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Formålet med årsregnskabet 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 oplysning om andelens værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningen), § 6, stk. 5.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen af klassificeret efter foreningens art og aktiviteterne omfang samt foreningens ønsker med hensyn til præsentationen.

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri mv. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Vedligeholdelse er de omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen ved lige, uden at den derved bringes i bedre stand end ved erhvervelsen. Omkostninger herudover tillægges ejendommens anskaffelsessum som forbedringer.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld og øvrig gæld.

Anvendt regnskabspraksis

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen

Ejendommen optages til foreningens anskaffelsessum med tillæg af forbedringsudgifter.

Der foretages afskrivning på ejendommens særlige installationer, hvorimod bygningsværdien ikke afskrives.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Prioritetsgæld

Prioritetsgælden er værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Øvrige gældsposter

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 15. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes prgf. 7.1 a.

Resultatopgørelse for 2011

Realiseret 2010 kr.		Note	Realiseret 2011 kr.	Ikke revideret budget 2011 t.kr.	Ikke revideret budget 2012 t.kr.
404.511	Boligafgift, medlemmer		432.111	432	441
0	Vaskeridrft	1	18.875	0	19
404.511	Indtægter		450.986	432	460
-100.423	Skatter og afgifter	2	-101.233	-115	-104
-10.026	Forsikringer		-10.057	-11	-11
-38.835	Renholdelse og belysning mv.	3	-45.758	-46	-49
-682.430	Vedligeholdelse	4	-32.622	-80	-80
-51.949	Administration mv.	5	-82.635	-77	-81
-3.063	Afskrivninger	7	-3.063	-3	-3
-886.726	Omkostninger		-275.368	-332	-328
-482.215	Resultat for finansielle poster		175.618	100	132
154	Renteindtægter		227	0	1
-172.428	Finansielle omkostninger	6	-182.336	-150	-199
-654.489	Årets resultat		-6.491	-50	-66
	Forslag til resultatdisponering:				
	Overført til "Overført resultat mv."				
44.897	Betalte prioritetsafdrag		53.529	51	54
-3.063	Regnskabsmæssige afskrivninger		-3.063	-3	-3
-696.323	Overført restandel af årets resultat		-56.957	-98	-117
-654.489	Disponeret		-6.491	-50	-66

- 66

Balance pr. 31.12.2011

	<u>Note</u>	<u>2011 kr.</u>	<u>2010 kr.</u>
Ejendommen matr.nr. 142, Østervold Kvarter	7	2.767.398	2.686.711
Særlige installationer	8	8.169	0
Anlægsaktiver		<u>2.775.567</u>	<u>2.686.711</u>
Varmeregnskab, igangværende	9	25.234	33.423
Andre tilgodehavender		0	1.097
Periodeafgrænsningsposter		5.704	6.935
Tilgodehavender		<u>30.938</u>	<u>41.455</u>
Likvide beholdninger	10	<u>223.224</u>	<u>30.631</u>
Omsætningsaktiver		<u>254.162</u>	<u>72.086</u>
Aktiver		<u><u>3.029.729</u></u>	<u><u>2.758.797</u></u>
Andelsindskud		139.080	139.080
Overført resultat mv.		-189.731	-183.240
Egenkapital	11	<u>-50.651</u>	<u>-44.160</u>
Prioritetsgæld	12	3.053.324	2.781.853
Skyldige omkostninger	13	27.056	21.104
Gældsforpligtelser		<u>3.080.380</u>	<u>2.802.957</u>
Passiver		<u><u>3.029.729</u></u>	<u><u>2.758.797</u></u>
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	14		

Noter

Realiseret 2010 kr.		Realiseret 2011 kr.	Ikke revideret budget 2011 t.kr.	Ikke revideret budget 2012 t.kr.
1. Vaskeridrift				
0	Indbetalt af beboere	21.800	0	22
0	El-afgift, vaskeri	-2.101	0	-2
0	Afskrivning, vaskemaskine	-824	0	-1
0		18.875	0	19
2. Skatter og afgifter				
42.733	Ejendomsskatter	45.519	46	47
16.633	Skorstensfejning og renovation	21.345	24	22
192	Rottebekæmpelse	204	0	0
40.865	Vandafgift	34.165	45	35
100.423		101.233	115	104
3. Renholdelse og belysning mv.				
22.275	Trappevask mv.	26.235	25	27
12.190	Gårdanlæg	13.800	15	15
0	Rengøringsartikler	533	0	1
4.370	Elforbrug	5.190	6	6
38.835		45.758	46	49
4. Vedligeholdelse				
2.188	VVS	5.628		
16.099	Varmeanlæg	0		
1.406	Murer	0		
4.091	Maler	0		
0	Snedker og tømrer	23.500	0	0
54.313	Altaner	0		
11.095	Postkasser	0		
0	Graffiti afrensning	3.494		
89.192		32.622	80	80
593.238	Tag og vinduer, istandsættelse	0	0	0
682.430		32.622	80	80

Noter

Realiseret 2010 kr.		Realiseret 2011 kr.	Ikke revideret budget 2011 t.kr.	Ikke revideret budget 2012 t.kr.
	5. Administration mv.			
22.000	Administration	29.000	29	30
0	Advokathonorar, altansag	12.500	8	8
4.223	Varmeadministration	3.508	5	5
17.600	Revision og regnskabsmæssig assistance	18.400	18	19
0	Regnskabsmæssig assistance, rest sidste år	2.500	0	0
5.000	Lejlighedsvurderinger	0	0	0
186	Kontorhold, porto og transport	425	1	1
1.164	Gebyrer bank mv.	777	1	1
0	Møder og generalforsamlinger	1.642	3	3
1.776	ABF-kontingent	1.985	2	2
0	Valuarvurdering	9.688	10	10
0	Diverse	2.210	0	2
51.949		82.635	77	81
	6. Finansielle omkostninger			
139.327	Prioritetsrenter	155.833	150	149
20	Renteudgifter, bank	140	0	0
8	Renteudgifter, øvrige	0	0	0
33.073	Låneomkostninger	26.363	0	50
172.428		182.336	150	199

Noter

	<u>2011</u> kr.	<u>2010</u> kr.
7. Ejendommen matr.nr. 142, Østervold Kvarter		
Anskaffelsessum, 01.01.	2.659.915	2.659.915
Tilgang, altan 4. th.	83.750	0
	<u>2.743.665</u>	<u>2.659.915</u>
Dørtelefonanlæg, tilgang i 2009		
Anskaffelsessum	<u>30.625</u>	<u>30.625</u>
Akkumulerede afskrivninger, primo	-3.829	-766
Årets afskrivning, 10% p.a., 3. år	-3.063	-3.063
Akkumulerede afskrivninger, ultimo	<u>-6.892</u>	<u>-3.829</u>
Bogført værdi, dørtelefon, ultimo	<u>23.733</u>	<u>26.796</u>
Bogført værdi ultimo	<u>2.767.398</u>	<u>2.686.711</u>
Ejendomsværdi pr. 01.10.2010	<u>12.000.000</u>	<u>12.000.000</u>
Heraf grundværdi	<u>2.295.000</u>	<u>2.295.000</u>
8. Særlige installationer		
Vaskemaskine, tilgang i 2011		
Anskaffelsessum	<u>8.993</u>	<u>0</u>
Akkumulerede afskrivninger, primo	0	0
Årets afskrivning, 10% p.a., 3. år	-824	0
Akkumulerede afskrivninger, ultimo	<u>-824</u>	<u>0</u>
Bogført værdi, vaskemaskine, ultimo	<u>8.169</u>	<u>0</u>
9. Varmeregnskab, igangværende		
Varmeomkostninger	78.534	82.923
Varmebidrag	-53.300	-49.500
	<u>25.234</u>	<u>33.423</u>

Noter

	<u>2011</u> kr.	<u>2010</u> kr.
10. Likvide beholdninger		
Kassebeholdning, formand	3.000	3.000
Danske Bank, konto 9481737	220.224	27.631
	<u>223.224</u>	<u>30.631</u>

	<u>Andels- indskud</u> kr.	<u>Overført resultat mv.</u> kr.	<u>I alt</u> kr.
11. Egenkapital			
Saldo 01.01.2011	139.080	-183.240	-44.160
Betalte prioritetsafdrag		53.529	53.529
Regnskabsmæssige afskrivninger		-3.063	-3.063
Restandel af årets resultat		-56.957	-56.957
	<u>139.080</u>	<u>-189.731</u>	<u>-50.651</u>

		<u>Hovedstol</u> kr.	<u>Renter</u> kr.	<u>Restgæld</u> kr.	<u>Kursværdi</u> kr.
12. Prioritetsgæld					
Nykredit, 5% a)		2.200.000	114.139	2.017.756	2.035.323
Nykredit, 4% b)		732.000	36.476	712.377	751.282
Nykredit, 4% c)		325.000	5.218	323.191	333.271
			<u>155.833</u>	<u>3.053.324</u>	<u>3.119.876</u>

	<u>2011</u> kr.	<u>2010</u> kr.
Opdeling af lån		
Langfristet del	2.993.424	2.005.526
Kortfristet del (næste års afdrag)	59.900	51.700
	<u>3.053.324</u>	<u>2.057.226</u>

a) Konvertibelt kontantlån. Effektiv rente 5,0880% p.a. Restløbetid 25 år

b) Konvertibelt kontantlån. Effektiv rente 4,4656% p.a. Restløbetid 28 1/2 år

c) Konvertibelt kontantlån. Effektiv rente 4,2588% p.a. Restløbetid 29 3/4 år

Noter

	<u>2011</u> kr.	<u>2010</u> kr.
13. Skyldige omkostninger		
Revision og regnskabsmæssig assistance	18.400	17.600
Administrationshonorar, rest	2.750	0
Valuarvurdering	5.000	0
ABF-kontinget, afsat 3 mdr.	0	495
Håndværkere	0	2.188
A-skat og AM-bidrag	198	159
Feriepenge	708	662
	<u>27.056</u>	<u>21.104</u>

14. Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Til sikkerhed for engagement med Nordea er deponeret ejerpantebrev, nom. 550.000 kr., med pant i ejendommen matr.nr. 142 Østervold Kvarter.

Note, værdiansættelse af andele

15. Beregning af andelskrone og andelenes værdi

Under henvisning til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber skal det oplyses, at salg af andele er underlagt prismaksimeringsbestemmelserne. Den maksimale værdi opgøres på grundlag af den værdi ejendommen værdiansættes til i andelsværdiberegningen. Ifølge lovens § 5, stk. 2 kan ejendommens værdi fastsættes til følgende værdier i andelsværdiberegningen:

Litra a, anskaffelsessummen

Litra b, handelsværdi som udlejningsejendom (valuarvurdering)

Litra c, seneste offentlige vurdering

Opmærksomheden henledes på, at andelsværdien påvirkes af ændringer i ejendommens værdiansættelse. Over tid sker der ændringer i ejendommens værdiansættelse, som vil have væsentlig indflydelse på andelsværdien, såvel i opadgående som nedadgående retning.

Ejendommens værdiansættelse i henhold til valuarvurdering vil derudover variere afhængig af den enkelte valuars konkrete faglige skøn ved opgørelsen af ejendommens handelsværdi.

	<u>2011</u> <u>kr.</u>	<u>2010</u> <u>kr.</u>
Beregning efter litra a, anskaffelsessummen		
Egenkapital ifølge årsregnskabet	-50.651	-44.160
Andelskapital	139.080	139.080
Maksimalværdien pr. andelskrone opgøres således:		
<u>Egenkapital</u>	-50.651	-44.160
Andelsindskud	139.080	139.080
Maksimal værdi pr. andelskrone	-0,3642	-0,3175

svarende til -4.221 kr. pr. andel.

Note, værdiansættelse af andele

		2011	2010
		kr.	kr.
15. Beregning af andelskrone og andelenes værdi, fortsat			
Beregning efter litra b, handelsværdi som udlejningsejendom			
(valuarvurdering)			
Egenkapital ifølge årsregnskabet		-50.651	-44.160
Regulering, ejendommens værdi:			
Ejendommens bogførte værdi	-2.767.398		
Valuarvurdering af 16.03.2012 (31.12.2011)	<u>15.000.000</u>	12.232.602	12.313.289
Regulering, prioritetsgæld:			
Prioritetsgæld, bogført restgæld	3.053.324		
Prioritetsgæld, kursværdi af restgæld	<u>-3.119.876</u>	<u>-66.552</u>	<u>-20.522</u>
Maksimal reguleret egenkapital		<u>12.115.399</u>	<u>12.248.607</u>
Maksimalværdien pr. andelskrone opgøres således:			
	<u>Reguleret egenkapital</u>	= 12.115.399	12.248.607
	Andelsindskud	139.080	139.080
Maksimal værdi pr. andelskrone		<u>87,1110</u>	<u>88,0688</u>
eller			
Maksimal værdi pr. andel		<u>1.009.616</u>	<u>1.020.717</u>
Beregning efter litra c, seneste offentlige vurdering			
Egenkapital ifølge årsregnskabet		-50.651	-44.160
Regulering, ejendommens værdi:			
Ejendommens bogførte værdi	-2.767.398		
Ejendomsvurdering 01.10.2010	12.000.000		
Tilgang efter vurdering, altan	<u>83.750</u>	9.316.352	9.313.289
Regulering, prioritetsgæld:			
Prioritetsgæld, bogført restgæld	3.053.324		
Prioritetsgæld, kursværdi af restgæld	<u>-3.119.876</u>	<u>-66.552</u>	<u>-20.522</u>
Maksimal reguleret egenkapital		<u>9.199.149</u>	<u>9.248.607</u>

Note, værdiansættelse af andele

	2011	2010
	kr.	kr.
15. Beregning af andelskrone og andelenes værdi, fortsat		
Maksimalværdien pr. andelskrone opgøres således:		
<u>Reguleret egenkapital</u>	= 9.199.149	9.248.607
Andelsindskud	139.080	139.080
Maksimal værdi pr. andelskrone	66,1429	66,4985
eller		
Maksimal værdi pr. andel	766,596	770,718

I henhold til foreningens vedtægter er andelsværdien gældende fra datoen for generalforsamlingen til en efterfølgende generalforsamling. I henhold til domspraksis har foreningen har dog pligt til at regulere maksimalprisen, hvis der opstår væsentlige udsving i egenkapitalen mellem to generalforsamlinger.

På generalforsamlingen den 9. juni 2011 blev værdien pr. andelskrone fastsat til 88,0688 kr., svarende til 1.020.717 kr. pr. andel.

Ejendommens beboere fordeler sig i antal således pr. 31.12.2011:

Andelshavere	<u>12</u>
	<u>12</u>

Likviditetsoversigt for året 2012

	Ikke revideret budget 2012 t.kr.
Budgetteret resultat for 2012	-66
Afskrivninger, tilbageført	3
Prioritetsafdrag	-54
	<hr/> -117
Indbetalinger	
Optagelse af lån opr. 2.048.000 i Nykredit	2.048
Udbetalinger	
Indfrielse af lån opr. 2.200.000 i Nykredit, pantebrevsrestgæld pr. 01.04.2012	-2.008
Skyldige omkostninger, forskydning	-1
	<hr/> -78
Årets likviditetsforskydning	
Likvide midler pr. 31.12.2011	<hr/> 223
Forventede likvide midler pr. 31.12.2012	<hr/> <hr/> 145