

Andelsboligforeningen

Collinsgade 5

Collinsgade 5

2100 København Ø

CVR-nr. 57 09 65 19

Årsrapport for 2022

46. regnskabsår

Administrator:

By & Bolig Administration ApS

Nordvej 12, Postboks 534

4200 Slagelse

Tlf.: 35 35 75 03

Indholdsfortegnelse

	side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Administratørerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Andelsværdiberegning	19
Anvendt regnskabspraksis	20
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

By & Bolig Administration ApS

Nordvej 12, Postboks 534

4200 Slagelse

Tlf.: 35 35 75 03

Revision

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ringager 4C, 2. th.

2605 Brøndby

Tlf.: 38 28 42 84

Årsrapporten fremlægges til godkendelse på foreningens ordinære generalforsamling den 3. maj 2023.

Årsrapporten underskrives med NemID efter de retningslinjer Erhvervsstyrelsen godkender.

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. marts 2023

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 2022. 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 27. marts 2023

Administrator:

By & Bolig Administration ApS

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 27. marts 2023

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 38 28 79

Tommy Nørskov

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 10061

Resultatopgørelse for 2022

		Realiseret 2022	Budget 2022 (ej revideret)	Realiseret 2021
	note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift		576.000	576.000	540.000
Boligafgift, altaner		81.920	81.920	81.920
Vaskeridrift	1	4.503	3.501	4.801
Indtægter i alt		<u>662.423</u>	<u>661.421</u>	<u>626.721</u>
Omkostninger				
Ejendoms- og forbrugsomkostninger	2	173.724	181.226	171.992
Renholdelse og udenomsarealer	3	40.738	39.500	37.773
Vedligeholdelse, løbende	4	56.057	153.850	65.224
Administrations- og foreningsomkostninger	5	86.100	90.200	100.696
Omkostninger i alt		<u>356.619</u>	<u>464.776</u>	<u>375.685</u>
Resultat før finansielle poster		<u>305.804</u>	<u>196.645</u>	<u>251.036</u>
Finansielle indtægter		0	0	0
Finansielle omkostninger	6	82.011	85.000	84.386
Finansielle poster, netto		<u>82.011</u>	<u>85.000</u>	<u>84.386</u>
Resultat før skat		223.793	111.645	166.650
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		<u>223.793</u>	<u>111.645</u>	<u>166.650</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom		0	0	600.000
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		223.793	111.645	-433.350
		<u>223.793</u>	<u>111.645</u>	<u>166.650</u>
Likviditetsresultat				
Årets resultat		87.802	-24.355	32.548
Betalte prioritetsafdrag		-135.991	-136.000	-134.102
Likviditetsresultat i alt		<u>223.793</u>	<u>111.645</u>	<u>166.650</u>

Balance

pr. 31. december

	note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Ejendommens værdi	7	33.000.000	34.100.000
Vaskemaskine og tørretumbler	8	<u>1.680</u>	<u>4.077</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>33.001.680</u>	<u>34.104.077</u>
Anlægsaktiver			
Periodeafgrænsningsposter		14.701	14.586
Mellemværende, handler		<u>0</u>	<u>4.375</u>
Tilgodehavender		<u>14.701</u>	<u>18.961</u>
Likvide beholdninger	10	<u>700.478</u>	<u>2.983.538</u>
Omsætningsaktiver		<u>715.179</u>	<u>3.002.499</u>
Aktiver		<u><u>33.716.859</u></u>	<u><u>37.106.576</u></u>

Balance

pr. 31. december

	note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Andelsindskud		139.080	139.080
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		28.348.697	29.448.697
Overført resultat mv.		-214.470	-916.583
Egenkapital før andre reserver		<u>28.273.307</u>	<u>28.671.194</u>
Andre reserver			
(Jf. forslag til generalforsamling)			
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom/ Kursreulering af prioritetsgæld		475.000	0
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen		1.500.000	1.500.000
Andre reserver		<u>1.975.000</u>	<u>1.500.000</u>
Egenkapital		<u>30.248.307</u>	<u>30.171.194</u>
Prioritetsgæld	11	3.271.603	4.362.831
Langfristede gældsforpligtelser		<u>3.271.603</u>	<u>4.362.831</u>
Prioritetsgæld	11	137.908	135.991
Mellemværende, handler		0	2.377.063
Varmeregnskab	9	26.486	23.852
Øvrig gæld	12	32.555	35.645
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>196.949</u>	<u>2.572.551</u>
Gældsforpligtelser		<u>3.468.552</u>	<u>6.935.382</u>
Passiver		<u>33.716.859</u>	<u>37.106.576</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	13		
Nøgleoplysninger	14		
Beregning af andelsværdi	15		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2022

	2022 kr.	2021 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	29.448.697	28.548.697
Årets opskrivning	0	900.000
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-1.100.000	0
	<u>28.348.697</u>	<u>29.448.697</u>
Overført resultat		
Overført resultat m.v., primo	-916.583	-702.132
Ændring i kursværdi, prioritetsgæld	953.320	218.899
Overført til andre reserver	-475.000	0
Rest af årets resultat	223.793	-433.350
	<u>-214.470</u>	<u>-916.583</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>28.273.307</u>	<u>28.671.194</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom/ kursregulering af prioritetsgædl		
Reserve, primo	0	0
Reserveret i året	475.000	0
	<u>475.000</u>	<u>0</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve, primo	1.500.000	900.000
Reserveret i året	0	600.000
Anvendt i året	0	0
	<u>1.500.000</u>	<u>1.500.000</u>
Andre reserver (ikke bunden) i alt	<u>1.975.000</u>	<u>1.500.000</u>
Andre reserver	<u>1.975.000</u>	<u>1.500.000</u>
Egenkapital i alt	<u>30.248.307</u>	<u>30.171.194</u>

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2022	Budget 2022 (ej revideret)	Realiseret 2021
	kr.	kr.	kr.
Note 1. Vaskeridrift			
Indbetalt af beboerne	8.400	8.400	8.700
Elafgift, vaskeri	-1.500	-1.500	-1.500
Reparation og vedligeholdelse	0	-1.000	0
Afskrivning vaskemaskine, jf, note 9	-1.579	-1.579	-1.579
Afskrivning tørretumbler, jf, note 9	-818	-820	-820
	<u>4.503</u>	<u>3.501</u>	<u>4.801</u>
Note 2. Ejendoms- og forbrugsomkostninger			
Ejendomsskatter	76.078	76.078	76.078
Renovation	32.916	32.648	26.189
Forsikringer	23.441	22.500	22.227
Vandforbrug	34.077	40.000	42.411
Elforbrug fællesarealer	7.212	10.000	5.087
	<u>173.724</u>	<u>181.226</u>	<u>171.992</u>
Note 3. Renholdelse og udenomsarealer			
Trappevask m.v.	20.073	19.000	19.273
Vinduespolering	4.165	4.000	2.000
Gårdanlæg	16.500	16.500	16.500
	<u>40.738</u>	<u>39.500</u>	<u>37.773</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2022	Budget 2022 (ej revideret)	Realiseret 2021
	kr.	kr.	kr.
Note 4. Vedligeholdelse, løbende			
VVS	20.710	0	0
Elektriker	0	0	63.706
Svampeundersøgelse	34.247	0	0
Arbejdsdage	390	0	0
Varmeanlæg	710	0	1.518
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	153.850	0
	<u>56.057</u>	<u>153.850</u>	<u>65.224</u>
Note 5. Administrations- og foreningsomkostninger			
Administrationshonorar	43.817	44.500	42.707
Administrationshonorar ekstra	1.500	1.500	1.500
Revision og regnskabsmæssig assistance	19.000	19.000	19.000
Varmeregnskabshonorar	5.003	5.000	4.835
Porto og gebyrer m.v.	1.887	3.000	2.827
<i>Administrationsomkostninger</i>	<u>71.207</u>	<u>73.000</u>	<u>70.869</u>
Valuarvurdering	12.500	15.000	27.500
ABF kontingent	2.393	2.200	2.327
<i>Foreningsomkostninger</i>	<u>14.893</u>	<u>17.200</u>	<u>29.827</u>
	<u>86.100</u>	<u>90.200</u>	<u>100.696</u>
Note 6. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter m.v.	81.152	85.000	83.580
Renter, bank	859	0	778
Øvrige renter	0	0	28
	<u>82.011</u>	<u>85.000</u>	<u>84.386</u>

Noter til balancen

	2022	2021
	kr.	kr.
Note 7. Ejendommens værdi		
Kostpris 1. januar	4.651.303	2.743.665
Tilgang, altaner	0	1.907.638
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>4.651.303</u>	<u>4.651.303</u>
Opskrivninger 1. januar	29.448.697	28.548.697
Årets opskrivning	0	900.000
Tilbageført opskrivning	<u>-1.100.000</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december	<u>28.348.697</u>	<u>29.448.697</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>33.000.000</u>	<u>34.100.000</u>

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

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2022 i henhold til vurdering af 22. marts 2023 af ejendomsmægler MDE og valuar Bente Kjølhede fra Kjølhede Ejendomsvurdering.

Ejeendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. kr. 33.000.000 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	766	kr./m2
Moderniseringsomkostning	4.542	kr./m2

Opsummering af følsomhedsberegning i valuarvurderingen:

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis forrentningskravet stiger med 0,25 %, så vil ejendommens dagsværdi falde med kr. 3.079.000. Hvis i stedet lejeindtægten falder med kr. 50 pr. m2 vil ejendommens dagsværdi falde med kr. 1.328.000.

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. 4.651.303.

Noter til balancen - fortsat

Note 8. 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	12.534	10.955
Afskrivning indeværende år	<u>1.579</u>	<u>1.579</u>
Akkumulerede afskrivninger 31. december	<u>14.113</u>	<u>12.534</u>

Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.680</u>	<u>3.259</u>
---	---------------------	---------------------

Note 8. 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	7.380	6.560
Afskrivning indeværende år	<u>818</u>	<u>820</u>
Akkumulerede afskrivninger 31. december	<u>8.198</u>	<u>7.380</u>

Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>0</u>	<u>818</u>
---	-----------------	-------------------

Regnskabsmæssig værdi i alt 31. december	<u>1.680</u>	<u>4.077</u>
---	---------------------	---------------------

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

Note 9. Varmeregnskab

Varmeomkostning	82.854	84.648
Indbetalt a conto	<u>-109.340</u>	<u>-108.500</u>
	<u>-26.486</u>	<u>-23.852</u>

Note 10. Likvide beholdninger

Nykredit Bank	700.478	2.583.538
Konto, SKAT	<u>0</u>	<u>400.000</u>
	<u>700.478</u>	<u>2.983.538</u>

Noter til balancen, fortsat

Note 11. Prioritetsgæld

	Renter og bidrag kr.	Afdrag i året kr.	Kursværdi kr.	2022 kr.	2021 kr.
Nykredit A/S, 11	54.774	80.748	2.129.219	2.685.938	2.766.686
Nykredit A/S, 12, "altanlån"	<u>26.378</u>	<u>55.243</u>	<u>1.280.292</u>	<u>1.711.361</u>	<u>1.766.604</u>
<i>Pantebrevsrestgæld</i>				4.397.299	4.533.290
Kursregulering af prioritetsgæld				-987.788	-34.468
		<u>135.991</u>	<u>3.409.511</u>	<u>3.409.511</u>	<u>4.498.822</u>
Betalte renter	<u>81.152</u>				

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år)				137.908	135.991
Lang del af gæld (mere end 1 år)				<u>3.271.603</u>	<u>4.362.831</u>
				<u>3.409.511</u>	<u>4.498.822</u>
Restgæld efter 5 år, afrundet				<u>3.688.000</u>	<u>3.834.000</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 26 år og 6 mdr. Næste års afdrag udgør kr. 82.049.

Nykredit A/S, kontantlån 12: Hovedstol kr. 1.902.061. Pålydende rente 1 % p.a. konvertibelt. Effektiv rentesats 1,1108 % p.a. Restløbetid 26 år og 6 mdr. Næste års afdrag udgør kr. 55.859.

Noter til balancen - fortsat

	2022	2021
	kr.	kr.
Note 12. Øvrig gæld		
Revision og regnskabsmæssig assistance	19.000	19.000
Valuarvurdering	12.500	15.000
Rengøring og trappevask	1.055	1.645
	<u>32.555</u>	<u>35.645</u>

Note 13. 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. 33.000.000.

Der er herudover tinglyst afgiftspantebrev på nominelt kr. 187.000 med pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 33.000.000.

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	
		2020	2021	2022	
		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 14. 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	33.000.000	33.133

	kr.	kr. pr. m ²
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	1.975.000	1.983

	%
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	5,98

	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	49.800	* 12 /	996	600
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	996	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	996	0

	År 2020	År 2021	År 2022	
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	227	167	225

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 14. Nøgleoplysninger, fortsat

Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	28.387
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.764
K3	Teknisk andelsværdi	31.151

		År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	62	65	56
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	62	65	56

		%
P	Friværdi	89,49

		År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	136	135	137

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 15. 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		28.273.307
Ejendom, regnskabsmæssig dagsværdi	-33.000.000	
Ejendom, valuarvurdering	<u>33.000.000</u>	0
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 31. december	3.409.511	
Prioritetsgæld, kursværdi 31. december	<u>-3.409.511</u>	0
		<u>28.273.307</u>
	<u>28.273.307</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone:	139.080	<u>203,2881</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:		
Værdi pr. indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen den 19. maj 2022		<u>206,1489</u>

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud (kr.)		Andelsværdi (kr.)	
	pr. andelstype	i alt	pr. andelstype	inkl. indskud
12	11.590	139.080	2.356.109	28.273.309
Afrunding				-2
<u>12</u>		<u>139.080</u>		<u>28.273.307</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".

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men oplyses i noten for prioritetsgæld.

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 14, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 15.

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	33.000.000	33.133	
		kr.	kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.975.000	1.983	
			kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift		600	
			kr. pr. m ²	
K1	Andelsværdi		28.387	
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)		2.764	
K3	Teknisk andelsværdi		31.151	
	Sæt kryds		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering			X
			%	
P	Friværdi		89,49	

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.”

Birgit Kornum

Administrator

På vegne af: By & Bolig Administrations ApS

Serienummer: CVR:30587766-RID:86406592

IP: 87.104.xxx.xxx

2023-04-11 09:41:23 UTC



Jan Trane Hansen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Collingsgade 5

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

IP: 185.128.xxx.xxx

2023-04-11 12:22:36 UTC



Marie Sonne

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Collingsgade 5

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

IP: 213.237.xxx.xxx

2023-04-12 09:25:31 UTC



Philip Friis Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Collingsgade 5

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

IP: 80.197.xxx.xxx

2023-04-16 18:24:08 UTC



Tommy Nørskov Rasmussen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: ALBJERG

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

IP: 2.104.xxx.xxx

2023-04-16 18:59:56 UTC



Penneo dokumentnøgle: QU4HJ-VCA0M-MO2YU-TS2ZV-0L61X-EZVAB

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>