

Andelsboligforeningen Collingsgade 5
CVR-nr. 57 09 65 19

Årsrapport 2010

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for 2010	5
Balance pr. 31.12.2010	6
Noter	7
Note, værdiansættelse af andele	12
Likviditetsoversigt for året 2011	15

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 Revisionsaktieselskab

Godkendt på foreningens generalforsamling, den

Dirigent

Bestyrelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsregnskabet for 2010 for Andelsboligforeningen Collingsgade 5.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens og vedtægternes krav til regnskabsaflæggelsen. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. maj 2011

Administrator

Advokat Kirsten Bindstrup

Bestyrelse

Irene Lønne
formand

Rikke Henningsen

Aage Sandhøj

Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Collingsgade 5

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Collingsgade 5 for regnskabsåret 01.01. - 31.12.2010 omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, noter samt note, værdiansættelse af andele. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven samt lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. De i resultatopgørelsen anførte budgettal samt likviditetsoversigten er ikke revideret, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af 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. 31.12.2010 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01. - 31.12.2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

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 2,19%. 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 31. maj 2011

Deloitte

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab


Annemarie Angel
statsautoriseret revisor


Helle Diderksen
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, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog er der ikke indarbejdet resultat efter afdrag, idet afdrag indgår i resultatdisponeringen. Ændringerne er foretaget i medfør af nylig udsendt vejledning fra Erhvervs- og Selskabsstyrelsen.

Ændringerne som følge af vejledningen har ikke haft indvirkning på andelsværdiberegningen.

Resultatopgørelsen

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

Periodisering

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter og omkostninger.

Vedligeholdelse

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.

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

Ejendommen

Ejendommen optages til foreningens anskaffelsessum med tillæg af forbedringsudgifter.

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

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 optages til nominel restgæld, svarende til det beløb, der skal betales gennem de normale afdrag.

Resultatopgørelse for 2010

Realiseret 2009 kr.		Note	Realiseret 2010 kr.	Ikke revideret budget 2010 t.kr.	Ikke revideret budget 2011 t.kr.
361.311	Boligafgift, medlemmer		404.511	405	426
299	Øvrige indtægter		0	0	0
361.610	Indtægter		404.511	405	426
-102.365	Skatter og afgifter	1	-100.423	-107	-115
-9.916	Forsikringer		-10.026	-11	-11
-40.399	Renholdelse og belysning mv.	2	-38.835	-46	-46
-27.991	Vedligeholdelse	3	-682.430	-40	-40
-48.811	Administration mv.	4	-51.949	-61	-77
-766	Afskrivninger	6	-3.063	-3	-3
-230.248	Omkostninger		-886.726	-268	-292
131.362	Resultat før finansielle poster		-482.215	137	134
234	Renteindtægter		154	0	0
-117.776	Finansielle omkostninger	5	-172.428	-116	-150
13.820	Årets resultat		-654.489	21	-16
	Forslag til resultatdisponering:				
	Overført til "Overført resultat mv."				
35.674	Betalte prioritetsafdrag		44.897	38	51
-766	Regnskabsmæssige afskrivninger		-3.063	-3	-3
-21.088	Overført restandel af årets resultat		-696.323	-14	-64
13.820	Disponeret		-654.489	21	-16

Balance pr. 31.12.2010

	<u>Note</u>	<u>2010 kr.</u>	<u>2009 kr.</u>
Ejendommen matr.nr. 142, Østervold Kvarter	6	2.686.711	2.689.774
Anlægsaktiver		<u>2.686.711</u>	<u>2.689.774</u>
Tilgodehavende boligafgift mv.		0	400
Varmeregnskab, igangværende	7	33.423	24.293
Andre tilgodehavender		1.097	0
Periodeafgrænsningsposter		6.935	4.181
Tilgodehavender		<u>41.455</u>	<u>28.874</u>
Likvide beholdninger	8	<u>30.631</u>	<u>17.084</u>
Omsætningsaktiver		<u>72.086</u>	<u>45.958</u>
Aktiver		<u>2.758.797</u>	<u>2.735.732</u>
Andelsindskud		139.080	139.080
Reservefond		0	1.103.714
Overført resultat mv.		-183.240	-632.465
Egenkapital	9	<u>-44.160</u>	<u>610.329</u>
Prioritetsgæld	10	2.781.853	2.094.749
Skyldige omkostninger	11	21.104	30.654
Gældsforpligtelser		<u>2.802.957</u>	<u>2.125.403</u>
Passiver		<u>2.758.797</u>	<u>2.735.732</u>
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	12		

Noter

Realiseret 2009 kr.		Realiseret 2010 kr.	Ikke revideret budget 2010 t.kr.	Ikke revideret budget 2011 t.kr.
1. Skatter og afgifter				
39.760	Ejendomsskatter	42.733	43	46
16.825	Skorstensfejning og renovation	16.633	17	24
226	Rottebekæmpelse	192	0	0
45.554	Vandafgift	40.865	47	45
102.365		100.423	107	115
2. Renholdelse og belysning mv.				
23.535	Trappevask mv.	22.275	27	25
11.040	Gårdanlæg	12.190	12	15
0	Rengøringsartikler	0	1	0
5.824	Elforbrug	4.370	6	6
40.399		38.835	46	46
3. Vedligeholdelse				
2.125	VVS	2.188		
8.799	Elektriker	0		
4.638	Varmeanlæg	16.099		
10.929	Murer	1.406		
0	Maler	4.091		
0	Altaner	54.313		
0	Postkasser	11.095		
1.500	Materialer og småanskaffelser	0		
27.991		89.192	40	40
0	Tag og vinduer, istandsættelse	593.238	0	0
27.991		682.430	40	40

Noter

Realiseret 2009 kr.		Realiseret 2010 kr.	Ikke revideret budget 2010 t.kr.	Ikke revideret budget 2011 t.kr.
4. Administration mv.				
21.000	Administration	22.000	22	29
0	Advokathonorar	0	0	8
3.703	Varmeadministration	4.223	4	5
16.800	Revision og regnskabsmæssig assistance	17.600	18	18
0	Lejlighedsvurderinger	5.000	0	0
67	Kontorhold, porto og transport	186	1	1
527	Gebyrer bank mv.	1.164	1	1
0	Møder og generalforsamlinger	0	3	3
81	Diverse	0	0	0
1.945	ABF-kontingent	1.776	2	2
4.688	Valuarvurdering	0	10	10
48.811		51.949	61	77
5. Finansielle omkostninger				
117.776	Prioritetsrenter	139.327	116	150
0	Renteudgifter, bank	20	0	0
0	Renteudgifter, øvrige	8	0	0
0	Låneomkostninger	33.073	0	0
117.776		172.428	116	150

Noter

	2010 kr.	2009 kr.
6. Ejendommen matr.nr. 142, Østervold Kvarter		
Anskaffelsessum, 01.01.	<u>2.659.915</u>	<u>2.659.915</u>
Dørtelefonanlæg, tilgang i 2009		
Anskaffelsessum	<u>30.625</u>	<u>30.625</u>
Akkumulerede afskrivninger, primo	-766	0
Årets afskrivning, 10% p.a., 2. år	<u>-3.063</u>	<u>-766</u>
Akkumulerede afskrivninger, ultimo	<u>-3.829</u>	<u>-766</u>
Bogført saldo, dørtelefonanlæg, ultimo	<u>26.796</u>	<u>29.859</u>
Bogført værdi, ultimo	<u>2.686.711</u>	<u>2.689.774</u>
Ejendomsværdi pr. 01.10.2010 (01.10.2008)	<u>12.000.000</u>	<u>12.000.000</u>
Heraf grundværdi	<u>2.295.000</u>	<u>2.652.000</u>
7. Varmeregnskab, igangværende		
Varmeomkostninger	82.923	76.793
Varmebidrag	-49.500	-49.500
Tilbageholdt a/c bidrag, handler	<u>0</u>	<u>-3.000</u>
	<u>33.423</u>	<u>24.293</u>
8. Likvide beholdninger		
Kassebeholdning, formand	3.000	3.000
Danske Bank, konto 9481737	<u>27.631</u>	<u>14.084</u>
	<u>30.631</u>	<u>17.084</u>

Noter

	Andels- indskud kr.	Reserve- fond kr.	Overført resultat mv. kr.	I alt kr.
9. Egenkapital				
Saldo 01.01.2010	139.080	1.103.714	-632.465	610.329
Overført		-1.103.714	1.103.714	0
Betalte prioritetsafdrag			44.897	44.897
Regnskabsmæssige afskrivninger			-3.063	-3.063
Restandel af årets resultat			-696.323	-696.323
	139.080	0	-183.240	-44.160

	Hovedstol kr.	Renter kr.	Restgæld kr.	Kursværdi kr.
10. Prioritetsgæld				
Nykredit, 5% a)	2.200.000	116.277	2.057.226	2.075.684
Nykredit, 4% b)	732.000	23.050	724.627	726.691
		139.327	2.781.853	2.802.375

	2010 kr.	2009 kr.
Opdeling af lån		
Langfristet del	2.730.153	2.057.249
Kortfristet del (næste års afdrag)	51.700	37.500
	2.781.853	2.094.749

a) Konvertibelt kontantlån. Effektiv rente 5,0880% p.a. Restløbetid 26 år

b) Konvertibelt kontantlån. Effektiv rente 4,4656% p.a. Restløbetid 29 1/2 år

11. Skyldige omkostninger

Revision og regnskabsmæssig assistance	17.600	16.800
Valuarvurdering	0	4.688
ABF-kontinget, afsat 3 mdr.	495	600
Årsafregning, el-afgift	0	2.042
Årsafregning, vandafgift	0	5.856
Håndværkere	2.188	0
A-skat og AM-bidrag	159	129
Feriepenge	662	539
	21.104	30.654

Noter

12. 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

13. 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>2010</u> kr.	<u>2009</u> kr.
Beregning efter litra a, anskaffelsessummen		
Egenkapital ifølge årsregnskabet	-44.160	610.329
Andelskapital	139.080	139.080
Maksimalværdien pr. andelskrone opgøres således:		
<u>Egenkapital</u>	= -44.160	610.329
Andelsindskud	139.080	139.080
Maksimal værdi pr. andelskrone	<u>-0,3175</u>	<u>4,3883</u>

svarende til -3.679 kr. pr. andel.

Note, værdiansættelse af andele

		2010	2009
		kr.	kr.
13. Beregning af andelskrone og andelenes værdi, fortsat			
Beregning efter litra b, handelsværdi som udlejningsejendom			
(valuarvurdering)			
Egenkapital ifølge årsregnskabet		-44.160	610.329
Regulering, ejendommens værdi:			
Ejendommens bogførte værdi	-2.686.711		
Valuarvurdering af 31.12.2010 (31.12.2009)	<u>15.000.000</u>	12.313.289	11.810.226
Regulering, prioritetsgæld:			
Prioritetsgæld, bogført restgæld	2.781.853		
Prioritetsgæld, kursværdi af restgæld	<u>-2.802.375</u>	<u>-20.522</u>	<u>-19.339</u>
Maksimal reguleret egenkapital		<u>12.248.607</u>	<u>12.401.216</u>
Maksimalværdien pr. andelskrone opgøres således:			
	<u>Reguleret egenkapital</u>	= 12.248.607	<u>12.401.216</u>
	Andelsindskud	139.080	139.080
Maksimal værdi pr. andelskrone		<u>88.0688</u>	<u>89.1661</u>
eller			
Maksimal værdi pr. andel		<u>1.020.717</u>	<u>1.033.435</u>
Beregning efter litra c, seneste offentlige vurdering			
Egenkapital ifølge årsregnskabet		-44.160	610.329
Regulering, ejendommens værdi:			
Ejendommens bogførte værdi	-2.686.711		
Ejendomsvurdering 01.10.2010	<u>12.000.000</u>	9.313.289	9.340.851
Regulering, prioritetsgæld:			
Prioritetsgæld, bogført restgæld	2.781.853		
Prioritetsgæld, kursværdi af restgæld	<u>-2.802.375</u>	<u>-20.522</u>	<u>-19.339</u>
Maksimal reguleret egenkapital		<u>9.248.607</u>	<u>9.931.841</u>

Note, værdiansættelse af andele

	2010	2009
	kr.	kr.
13. Beregning af andelskrone og andelenes værdi, fortsat		
Maksimalværdien pr. andelskrone opgøres således:		
<u>Reguleret egenkapital</u>	= 9.248.607	9.931.841
Andelsindskud	139.080	139.080
Maksimal værdi pr. andelskrone	66,4985	71,4110
eller		
Maksimal værdi pr. andel	770.718	827.653

I henhold til foreningens vedtægter er andelsværdien gældende fra datoen for generalforsamlingen til den efterfølgende generalforsamling. Dog skal værdien i henhold til domspraksis nedsættes, såfremt ejendommen medregnes til den seneste offentlige vurdering og der fremkommer en ny offentlig vurdering, der medfører, at andelskronens værdi ikke kan opretholdes.

På generalforsamlingen den 7. juni 2010 blev værdien pr. andelskrone fastsat til 89,1661 kr., svarende til 1.033.435 kr. pr. andel.

Ejendommens beboere fordeler sig i antal således pr. 31.12.2010:

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

Likviditetsoversigt for året 2011

	Ikke revideret budget 2011 t.kr.
Budgetteret resultat for 2011	-16
Afskrivninger, tilbageført	3
Prioritetsafdrag	-51
	<hr/> -64
Udbetalinger	
Skyldige omkostninger, forskydning	-2
	<hr/> -66
Årets likviditetsforskydning	
Likvide midler pr. 31.12.2010	31
	<hr/>
Forventede likvide midler pr. 31.12.2011	-35
	<hr/> <hr/>