

**Andelsboligforeningen****Collinsgade 5**

Collinsgade 5

2100 København Ø

CVR-nr. 57 09 65 19

REVISION &amp; RÅDGIVNING

**Årsrapport  
for 2017**

41. regnskabsår

**Administrator:**By & Bolig Administration A/S  
Ramsingsvej 7, bygning SA, 1.sal  
2500 Valby  
Tlf.: 35 35 75 03

## Indholdsfortegnelse

	<b>side</b>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Administratorpåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12
Andelsværdiberegning	26

## **Foreningsoplysninger**

### **Andelsboligforeningen Collingsgade 5**

#### **Beliggende**

Collingsgade 5

2100 København Ø

CVR-nr. 57 09 65 19

Matr. nr. 142, Østervold Kvarter

#### **Bestyrelse**

Irene Alma Lønne, Formand

Jesper Juul Hansen

Thomas Uffelmann Mohn

#### **Administrator**

By & Bolig Administration A/S

Ramsingsvej 7, bygning SA, 1.sal

2500 Valby

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 10. april 2018

Årsrapporten underskrives med NemID efter de retningslinjer Erhvervsstyrelsen godkender.

## Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 2017 for Andelsboligforeningen Collingsgade 5.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens regnskabsregler samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 19. februar 2018

### Bestyrelsen:

---

Irene Alma Lønne, Formand

---

Jesper Juul Hansen

---

Thomas Uffelmann Mohn

## Administratorpåtegning

Som administrator i Andelsboligforeningen Collingsgade 5 skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 2017. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017.

Valby, den 19. februar 2018

### Administrator:

---

By & Bolig Administration 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 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens §5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8, 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 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 brugerne 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 19. februar 2018

**ALBJERG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 38 28 79

Tommy Nørskov  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 10061

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Collingsgade 5 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens regnskabsregler § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 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 oplysning om andelenes værdi, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 8, at give de efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11 krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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.

### Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender m.v.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedr. prioritetsgæld, amortiseret kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.

## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponeringen 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

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien 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.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel mv.	10 år
------------------------------	-------

#### Tilgodehavender

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

#### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("Reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

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

## **Anvendt regnskabspraksis - fortsat**

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt eventuel reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 30, stk. 3 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

### **Øvrige noter**

#### **Nøgleoplysninger**

I henhold til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som noter til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger er indeholdt i bilag 1 til bekendtgørelsen (Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen), og er anført som et særskilt afsnit i note 18 under overskriften "Lovkrævede nøgleoplysninger" med henvisning til oplysningsskemaets referencenumre.

Herudover indeholder noten supplerende nøgletal, der informerer yderligere om foreningens økonomi.

### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 19. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

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.

## Resultatopgørelse for 2017

		Realiseret 2017	Budget 2017 (ej revideret)	Realiseret 2016
	note	kr.	kr.	kr.
<b>Indtægter</b>				
Boligafgift	1	487.127	482.304	482.656
Vaskeridrft	2	6.081	1.900	3.829
<b>Indtægter i alt</b>		<u>493.208</u>	<u>484.204</u>	<u>486.485</u>
<b>Omkostninger</b>				
Ejendomsskat og forsikringer	3	81.061	86.000	80.716
Forbrugsafgifter	4	66.381	68.000	65.138
Renholdelse	5	39.209	39.000	42.574
Vedligeholdelse, løbende	6	96.918	120.000	14.381
Foreningsomkostninger	7	80.812	84.000	88.251
Afskrivninger inventar mv.	10	3.063	3.000	3.063
<b>Omkostninger i alt</b>		<u>367.444</u>	<u>400.000</u>	<u>294.123</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<u>125.764</u>	<u>84.204</u>	<u>192.362</u>
Finansielle indtægter		6	0	0
Finansielle omkostninger	8	86.000	85.000	259.115
<b>Finansielle poster, netto</b>		<u>85.994</u>	<u>85.000</u>	<u>259.115</u>
<b>Resultat før skat</b>		39.770	-796	-66.753
Skat af årets resultat		0	0	0
<b>Årets resultat</b>		<u>39.770</u>	<u>-796</u>	<u>-66.753</u>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
<b>Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"</b>		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Overført til "Overført resultat mv.":</b>				
Betalte prioritetsafdrag		96.165	96.000	71.546
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar		-3.063	-3.000	-3.063
Overført restandel af årets resultat		-53.332	-93.796	-135.236
		<u>39.770</u>	<u>-796</u>	<u>-66.753</u>
<b>Disponeret i alt</b>		<u>39.770</u>	<u>-796</u>	<u>-66.753</u>

**Balance**

pr. 31. december

	note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Aktiver</b>			
Ejendommen, Matr. nr. 142 Østervold Kvarter	9	23.000.000	21.050.000
Dagsværdi i h.t. valuarvurdering pr. 31. december 2017. Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016 udgør kr. 12.000.000.			
Vaskemaskine og tørretumbler	10	<u>6.873</u>	<u>8.592</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>23.006.873</u>	<u>21.058.592</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>23.006.873</u>	<u>21.058.592</u>
Periodeafgrænsningsposter		<u>12.899</u>	<u>12.527</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>12.899</u>	<u>12.527</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	12	<u>412.160</u>	<u>402.682</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>425.059</u>	<u>415.209</u>
<b>Aktiver</b>		<u><u>23.431.932</u></u>	<u><u>21.473.801</u></u>

**Balance**

pr. 31. december

	note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Andelsindskud		139.080	139.080
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		20.250.980	18.297.917
Overført resultat mv.		<u>-234.865</u>	<u>-274.635</u>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>		<u>20.155.195</u>	<u>18.162.362</u>
<b>Andre reserver</b>			
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		<u>150.000</u>	<u>150.000</u>
<b>Andre reserver</b>		<u>150.000</u>	<u>150.000</u>
<b>Egenkapital</b>	13	<u>20.305.195</u>	<u>18.312.362</u>
Prioritetsgæld	14	3.030.635	3.126.799
Nykredit Bank		40.146	0
Varmeregnskab	11	12.933	6.842
Øvrig gæld	15	<u>43.023</u>	<u>27.798</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>	16	<u>3.126.737</u>	<u>3.161.439</u>
<b>Passiver</b>		<u>23.431.932</u>	<u>21.473.801</u>
<b>Eventualaktiver og -forpligtelser</b>	17		
<b>Nøgleoplysninger</b>	18		
<b>Beregning af andelsværdi</b>	19		

## Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2017	Budget 2017 (ej revideret)	Realiseret 2016
	kr.	kr.	kr.
<b>Note 1. Boligafgift</b>			
Boligafgift	487.127	482.304	482.304
Boligafgift, tagudskiftning	0	0	352
	<u>487.127</u>	<u>482.304</u>	<u>482.656</u>
<b>Note 2. Vaskeridrift</b>			
Indbetalt af beboerne	9.300	8.400	10.200
Elafgift, vaskeri	-1.500	-1.500	-1.500
Reparation og vedligeholdelse	0	-3.000	-3.152
Afskrivning vaskemaskine, jf, note 11	-899	-1.000	-899
Afskrivning tørretumbler, jf, note 11	-820	-1.000	-820
	<u>6.081</u>	<u>1.900</u>	<u>3.829</u>
<b>Note 3. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskatter	61.248	66.000	61.248
Forsikringer	19.813	20.000	19.468
	<u>81.061</u>	<u>86.000</u>	<u>80.716</u>
<b>Note 4. Forbrugsafgifter</b>			
Vandafgift	37.882	34.000	31.979
Renovation	24.564	29.000	26.892
Elforbrug fællesarealer	3.935	5.000	6.267
	<u>66.381</u>	<u>68.000</u>	<u>65.138</u>
<b>Note 5. Renholdelse</b>			
Trappevask m.v.	16.542	20.000	23.074
Ekstra rengøring	4.167	0	0
Vinduespolering	2.000	2.000	3.000
Gårdanlæg	16.500	17.000	16.500
	<u>39.209</u>	<u>39.000</u>	<u>42.574</u>

## Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2017	Budget 2017 (ej revideret)	Realiseret 2016
	kr.	kr.	kr.
<b>Note 6. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Varmeanlæg	12.239	20.000	2.003
Maler	14.988		0
VVS	16.525		0
Isolering	35.058	30.000	0
Elektriker	0		685
Låsesmed	18.108		0
Glarmester	0		4.975
Kloak	0		1.911
Sliske til cykelkædler	0		4.387
Dør og pumper	0	30.000	0
Rottebekæmpelse	0	20.000	0
Materialer og småanskaffelser	0		420
Budgetteret vedligeholdelse	0	20.000	0
	<u>96.918</u>	<u>120.000</u>	<u>14.381</u>
<b>Note 7. Foreningsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	41.352	43.000	41.147
Administrationshonorar ekstra	1.500	0	5.250
Revision og regnskabsmæssig assistance	18.360	18.000	18.000
Varmeregnskabshonorar	4.227	5.000	4.106
Valuarvurdering	7.000	8.000	7.250
ABF kontingent	2.118	2.000	2.618
Porto og gebyrer mv.	6.136	4.000	8.469
Øvrige omkostninger	119	4.000	1.411
	<u>80.812</u>	<u>84.000</u>	<u>88.251</u>
<b>Note 8. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter m.v.	84.950	85.000	119.184
Låneomkostninger og kurstab omprioritering	0	0	139.428
Øvrige renter	1.050	0	503
	<u>86.000</u>	<u>85.000</u>	<u>259.115</u>

## Noter til balancen

	2017 kr.	2016 kr.
<b>Note 9. Ejendommen, Matr. nr. 142 Østervold Kvarter</b>		
Kostpris 1. januar	2.743.665	2.743.665
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris 31. december</b>	<u>2.743.665</u>	<u>2.743.665</u>
Opskrivninger 1. januar	18.297.917	14.244.854
Årets opskrivning	1.953.063	4.053.063
Tilbageført opskrivning	0	0
<b>Opskrivninger 31. december</b>	<u>20.250.980</u>	<u>18.297.917</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><u>22.994.645</u></u>	<u><u>21.041.582</u></u>
<b>Dørtelefonlæg (2009)</b>		
Kostpris 1. januar	30.625	30.625
Årets tilgang	0	0
<b>Kostpris 31. december</b>	<u>30.625</u>	<u>30.625</u>
Akkumulerede afskrivninger 1. januar	22.207	19.144
Afskrivning indeværende år	3.063	3.063
<b>Akkumulerede afskrivninger 31. december</b>	<u>25.270</u>	<u>22.207</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><u>5.355</u></u>	<u><u>8.418</u></u>
Forventet levetid, år	<u>10</u>	<u>10</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ejendom i alt 31. december</b>	<u><u>23.000.000</u></u>	<u><u>21.050.000</u></u>

## Noter til balancen - fortsat

### Note 9. Ejendommen, Matr. nr. 142 Østervold Kvarter

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2017 i henhold til vurdering af 5. februar 2018 af ejendomsmægler og valuar Peter Ryaa fra Valuaren.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016 udgør kr. 12.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent 0,96% p.a. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Ejendommens dagsværdi falder alt andet lige ved højere afkastprocent.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastprocenten fra 0,96 % til 1,46 % alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 7.877.000. En sådan ændring af afkastprocenten vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 56,64 til kr. 87,8.

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.

## Noter til balancen - fortsat

	2017 kr.	2016 kr.
<b>Note 10. Vaskemaskine og tørretumbler</b>		
<b>Vaskemaskine (2011)</b>		
Kostpris 1. januar	8.993	8.993
Årets tilgang	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<u>8.993</u>	<u>8.993</u>
Akkumulerede afskrivninger 1. januar	5.319	4.420
Afskrivning indeværende år	<u>899</u>	<u>899</u>
<b>Akkumulerede afskrivninger 31. december</b>	<u>6.218</u>	<u>5.319</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><u>2.775</u></u>	<u><u>3.674</u></u>
<b>Tørretumbler (2013)</b>		
Kostpris 1. januar	8.198	8.198
Årets tilgang	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<u>8.198</u>	<u>8.198</u>
Akkumulerede afskrivninger 1. januar	3.280	2.460
Afskrivning indeværende år	<u>820</u>	<u>820</u>
<b>Akkumulerede afskrivninger 31. december</b>	<u>4.100</u>	<u>3.280</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><u>4.098</u></u>	<u><u>4.918</u></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi i alt 31. december</b>	<u><u>6.873</u></u>	<u><u>8.592</u></u>
Forventet levetid, år	<u>10</u>	<u>10</u>
<b>Note 11. Varmeregnskab</b>		
Varmeomkostning	85.707	85.708
Indbetalt a conto	<u>-98.640</u>	<u>-92.550</u>
	<u><u>-12.933</u></u>	<u><u>-6.842</u></u>
<b>Note 12. Likvide beholdninger</b>		
Danske Bank	412.160	189.227
Nykredit Bank	<u>0</u>	<u>213.455</u>
	<u><u>412.160</u></u>	<u><u>402.682</u></u>

## Noter til balancen - fortsat

### Note 13. Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver				Andre reserver			Egenkapital i alt
	Andelsindskud	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat mv.	I alt	Reserve til imødegåelse af værdiforringelse ejendom, kurs- regulering mv.	Reserve til vedligeholdelse af ejendommen	I alt	
Saldo pr. 1. januar	139.080	18.297.917	-274.635	18.162.362	0	150.000	150.000	18.312.362
Årets opskrivning		1.953.063		1.953.063			0	1.953.063
Overført til andre reserver				0			0	0
Overført af årets resultat			39.770	39.770			0	39.770
<b>Saldo 31. december</b>	<u>139.080</u>	<u>20.250.980</u>	<u>-234.865</u>	<u>20.155.195</u>	<u>0</u>	<u>150.000</u>	<u>150.000</u>	<u>20.305.195</u>

## Noter til balancen, fortsat

### Note 14. Prioritetsgæld

Lånetype	Kurs	Rest- løbetid år	Renter og	Betalte	Nominel	Regnskabs- mæssig værdi 31/12 kr.	Heraf næste års afdrag kr.	Kursværdi 31/12 kr.
			bidrag 2017 kr.	afdrag 2017 kr.	restgæld 31/12 kr.			
Nykredit A/S, kontantlån, pålyd. rente 2 % opr. kr. 3.150.000, konvertibel rentesats 2,1984 %	102,20	24,00	84.950	96.165	= 3.030.635	3.030.635	98.296	3.097.226
			<u>84.950</u>	<u>96.165</u>	<u>3.030.635</u>	<u>3.030.635</u>	<u>98.296</u>	<u>3.097.226</u>

## Noter til balancen - fortsat

	2017	2016
	kr.	kr.
<b>Note 15. Øvrig gæld</b>		
Revision og regnskabsmæssig assistance	18.360	18.000
Forbrugsafgifter	0	1.153
Honorar, valuarvurdering (afsat)	7.500	8.000
Håndværkere	14.988	0
Gårdmand	1.530	0
A-skat og AM-bidrag	645	645
Øvrige	0	0
	<u>43.023</u>	<u>27.798</u>

## Note 16. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser, er kr. 2.932.339 langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består af prioritetsgæld.

Der henvises i øvrigt til note 14.

## Note 17. Eventualaktiver og -forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebrev nom. kr. 550.000. Ejerpantebrevet er i foreningens eget behold.

### Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 18, Nøgleoplysninger, Feltnr. E1 og E2.

Der er udover ejerpantebrevet stillet pant for gæld med samlet hovedstol på 3.150.000 kr. i ejendommen.

### Afgivne garantier

Administrator oplyser, at der ikke er stillet garanti for andelshaverne.

## Øvrige noter til årsregnskabet

### Note 18. Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Collingsgade 5 anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

### Lovkrævede nøgleoplysninger

Bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 angiver i bekendtgørelsens Bilag 1 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i nøgleskemaet anvendte referencenumre.

Felt nr.	Boligtype	31/12	31/12	31/12	
		2015	2016	2017	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal stk.	BBR Areal m <sup>2</sup>
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	<b>I alt</b>	996	996	12	996

	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	<b>Sæt kryds</b>			
	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	1976
D2	Ejendommens opførelsesår	1892

## Øvrige noter til årsregnskabet

### Note 18. Nøgleoplysninger, fortsat

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

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

Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2017 kr.	Ejendomsværdi (F2) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	23.000.000	23.092

Forklaring på udregning:	Andre reserver 31/12 2017 kr.	Andre reserver (F3) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	150.000	151

Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1

## Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

### Note 18. Nøgleoplysninger, fortsat

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?		X

#### Forklaring på udregning:

**(Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab m.v.) \* 12**

**m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andele (B1 + B2)**

For boligafgiftens vedkommende, jf. H1, skal der anvendes summen af boligafgiften fra andelsboliger og erhvervsandele

				kr. pr. m <sup>2</sup>	
H1	Boligafgift	40.594	* 12 /	996	489
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	996	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	996	0

#### Forklaring på udregning:

**Årets resultat**

**m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andele (B1 + B2)**

	År 2015	År 2016	År 2017	
	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	
J	Årets resultat pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	81	-67	40

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 18. Nøgleoplysninger, fortsat

Forklaring på udregning af K1: 
$$\frac{\text{Andelsværdi pr. balancedagen (note 19)}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andele (B1 + B2)}}$$

Forklaring på udregning af K2: 
$$\frac{(\text{Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver}) \text{ pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andele (B1 + B2)}}$$

Felt nr.		kr. pr. m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	20.169
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.713
K3	Teknisk andelsværdi	22.882

Forklaring på udregning: 
$$\frac{\text{Vedligeholdelse pr. år}}{\text{m}^2 \text{ ultimo året i alt (B6)}}$$

		År 2015 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2016 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2017 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	8	14	97
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	8	14	97

Forklaring på udregning:

$$\frac{(\text{Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt}) \text{ på balancedagen} * 100}{\text{Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen}}$$

		%
P	Friværdi	86

## Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

### Note 18. Nøgleoplysninger, fortsat

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Årets afdrag		
		m2 pr. balancedagen for andele (B1 + B2)		
		År 2015 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2016 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2017 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	62	72	97

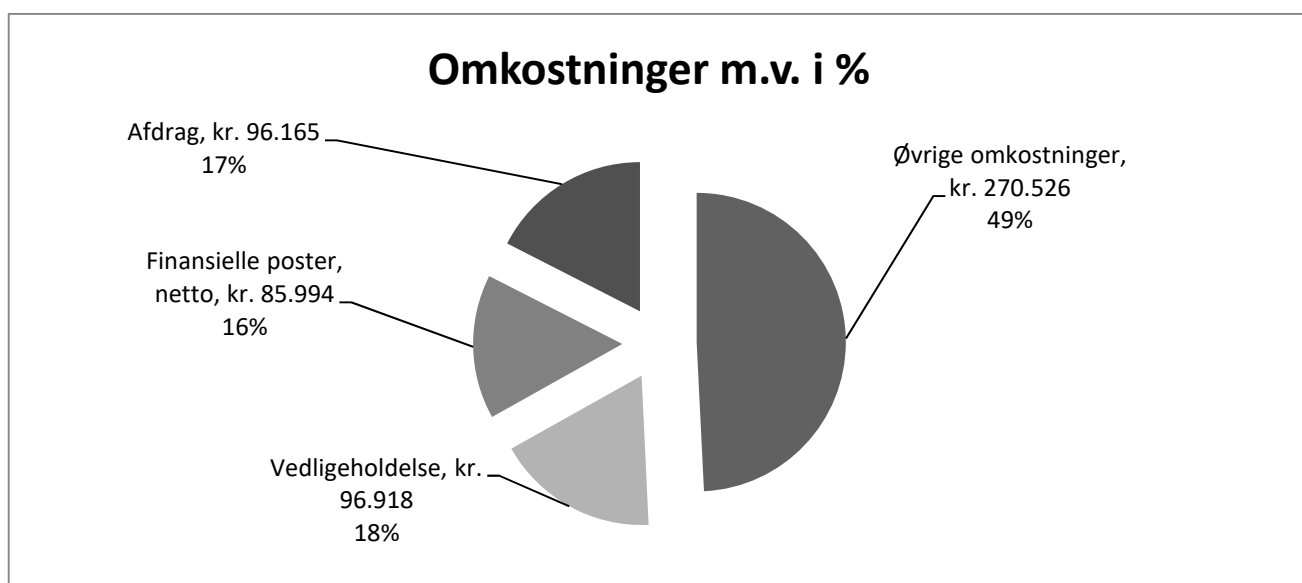
### Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor, er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	kr./m <sup>2</sup> andele	kr./m <sup>2</sup> totalejd.	
Beregnete nøgletal for foreningen:	(B1+B2)	iflg. B6	
Offentlig ejendomsvurdering	12.048	12.048	
Valuarvurdering	23.092	23.092	
Anskaffelsessum (kostpris)	2.755	2.755	
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.713	2.713	
Foreslået andelsværdi	20.169	20.169	
Henlæggelser (andre reserver) uden for andelsværdien	151	151	
		kr./m <sup>2</sup>	%
Boligafgift ultimo året pr. andelskvm. ultimo (se H1)		489	
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter for hele året			99
Erhvervslejeindtægt ultimo året pr. udlejede erhvervskvm. ultimo = 0 * 12 / 0		0	
Boliglejeindtægt ultimo året pr. udlejede boligkvm. ultimo = 0 * 12 / 0		0	

## Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

### Note 18. Nøgleoplysninger, fortsat



## Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

### Note 19. 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:

		kr.
Foreningens egenkapital før andre reserver 31. december		20.155.195
Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 31. december	3.030.635	
Prioritetsgæld, kursværdi 31. december	<u>-3.097.226</u>	<u>-66.591</u>
		<u>20.088.604</u>

Ejendommen er indregnet i henhold til valuarvurdering pr. 31. december 2017. Dagsværdien er følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastprocenten fra 0,96% til 1,46% alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 7.877.000.

En sådan ændring af afkastprocenten vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 56,64 til kr. 87,8.

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.

	<u>20.088.604</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone:	139.080	<u>144,4392</u>

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:

Værdi pr. indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen den 25. april 2017		<u>130,6994</u>
---	--	-----------------

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

<b>Antal andele</b>	<b>Indskud (kr.) pr. andelstype</b>	<b>Indskud (kr.) i alt</b>	<b>Andelsværdi (kr.) pr. andelstype</b>	<b>Andelsværdi (kr.) inkl. indskud</b>
12	11.590	139.080	1.674.050	20.088.604
<u>Afrunding</u>				<u>0</u>
<u>12</u>		<u>139.080</u>		<u>20.088.604</u>



# 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 Administration AS  
Serienummer: CVR:30587766-RID:86406592  
IP: 87.63.81.210  
2018-02-20 07:23:03Z

NEM ID 

## Irene Alma Lønne

### Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-255645073765  
IP: 176.20.77.25  
2018-02-20 10:47:58Z

NEM ID 

## Thomas Uffelmann Mohn

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-841949637397  
IP: 62.199.174.80  
2018-02-22 19:28:36Z

NEM ID 

## Jesper Juul Hansen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-516874442663  
IP: 93.176.68.50  
2018-02-23 14:20:47Z

NEM ID 

## Tommy Nørskov Rasmussen

### Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-283272147408  
IP: 195.191.142.179  
2018-02-23 14:35:05Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 15IBZ-KWJ57-VJ45N-YTNMB-DL47H-1N0PL

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 tidsstemplet 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/validate>