

Andelsboligforeningen

Collinsgade 5

Collinsgade 5

2100 København Ø

CVR-nr. 57 09 65 19

REVISION & RÅDGIVNING

Årsrapport for 2018

42. regnskabsår

Administrator:

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

Indholdsfortegnelse

	side
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Administratorpåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Årsregnskab	
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 4. april 2019

Årsrapporten underskrives med NemID efter de retningslinjer Erhvervsstyrelsen godkender.

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 2018 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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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 15. marts 2019

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 2018. 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 2018.

Valby, den 15. marts 2019

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 2018, 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 2018 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 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, 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 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 15. marts 2019

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, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningen 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, at give krævede nøgleoplysninger og at give oplysninger 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 rentekomkostninger 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. 640 af 30. maj 2018 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 (Nøgleoplysningskema for andelsboligforeningen), og er anført som et særskilt afsnit i note 18 under overskriften "Lovkrævede nøgleoplysninger" med henvisning til oplysningskemaets 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 2018

		Realiseret 2018	Budget 2018 (ej revideret)	Realiseret 2017
	note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift	1	501.527	501.408	487.127
Vaskeridrft	2	5.701	4.701	6.081
Øvrige indtægter		2.805		0
Indtægter i alt		<u>510.033</u>	<u>506.109</u>	<u>493.208</u>
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	3	85.230	86.229	81.061
Forbrugsafgifter	4	65.790	66.746	66.381
Renholdelse	5	38.949	40.500	39.209
Vedligeholdelse, løbende	6	142	50.000	96.918
Foreningsomkostninger	7	87.669	81.500	80.812
Afskrivninger, installationer	9	3.063	3.000	3.063
Omkostninger i alt		<u>280.843</u>	<u>327.975</u>	<u>367.444</u>
Resultat før finansielle poster		<u>229.190</u>	<u>178.134</u>	<u>125.764</u>
Finansielle indtægter		0		6
Finansielle omkostninger	8	80.077	83.000	86.000
Finansielle poster, netto		<u>80.077</u>	<u>83.000</u>	<u>85.994</u>
Resultat før skat		149.113	95.134	39.770
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		<u>149.113</u>	<u>95.134</u>	<u>39.770</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"		<u>100.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Overført til "Overført resultat mv.":				
Betalte prioritetsafdrag		98.296	98.296	96.165
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar		-3.063	-3.000	-3.063
Overført restandel af årets resultat		-46.120	-162	-53.332
		<u>49.113</u>	<u>95.134</u>	<u>39.770</u>
Disponeret i alt		<u>149.113</u>	<u>95.134</u>	<u>39.770</u>

Balance

pr. 31. december

	note	2018 kr.	2017 kr.
Aktiver			
Ejendommen, Matr. nr. 142 Østervold Kvarter	9	26.900.000	23.000.000
Dagsværdi i h.t. valuarvurdering pr. 31. december 2018. Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018 udgør kr. 12.000.000.			
Altanprojekt		56.063	0
Vaskemaskine og tørretumbler	10	11.274	6.873
Materielle anlægsaktiver		<u>26.967.337</u>	<u>23.006.873</u>
Anlægsaktiver		<u>26.967.337</u>	<u>23.006.873</u>
Periodeafgrænsningsposter		13.037	12.899
Tilgodehavender		<u>13.037</u>	<u>12.899</u>
Likvide beholdninger	12	<u>365.004</u>	<u>412.160</u>
Omsætningsaktiver		<u>378.041</u>	<u>425.059</u>
Aktiver		<u><u>27.345.378</u></u>	<u><u>23.431.932</u></u>

Balance

pr. 31. december

	note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver			
Andelsindskud		139.080	139.080
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		24.154.043	20.250.980
Overført resultat mv.		-185.752	-234.865
Egenkapital før andre reserver		<u>24.107.371</u>	<u>20.155.195</u>
Andre reserver			
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		<u>250.000</u>	<u>150.000</u>
Andre reserver		<u>250.000</u>	<u>150.000</u>
Egenkapital	13	<u>24.357.371</u>	<u>20.305.195</u>
Gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	14	2.932.338	3.030.635
Nykredit Bank		0	40.146
Varmeregnskab	11	5.354	12.933
Øvrig gæld	15	<u>50.315</u>	<u>43.023</u>
Gældsforpligtelser	16	<u>2.988.007</u>	<u>3.126.737</u>
Passiver		<u>27.345.378</u>	<u>23.431.932</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	17		
Nøgleoplysninger	18		
Beregning af andelsværdi	19		

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2018	Budget 2018 (ej revideret)	Realiseret 2017
	kr.	kr.	kr.
Note 1. Boligafgift			
Boligafgift	501.527	501.408	487.127
	<u>501.527</u>	<u>501.408</u>	<u>487.127</u>
	<u><u>501.527</u></u>	<u><u>501.408</u></u>	<u><u>487.127</u></u>
Note 2. Vaskeridrift			
Indbetalt af beboerne	9.600	9.600	9.300
Elafgift, vaskeri	-1.500	-1.500	-1.500
Reparation og vedligeholdelse	0	-1.000	0
Afskrivning vaskemaskine, jf, note 10	-1.579	-1.579	-899
Afskrivning tørretumbler, jf, note 10	-820	-820	-820
	<u>5.701</u>	<u>4.701</u>	<u>6.081</u>
	<u><u>5.701</u></u>	<u><u>4.701</u></u>	<u><u>6.081</u></u>
Note 3. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	65.229	65.229	61.248
Forsikringer	20.001	21.000	19.813
	<u>85.230</u>	<u>86.229</u>	<u>81.061</u>
	<u><u>85.230</u></u>	<u><u>86.229</u></u>	<u><u>81.061</u></u>
Note 4. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	38.151	37.000	37.882
Renovation	24.246	24.246	24.564
Elforbrug fællesarealer	3.393	5.500	3.935
	<u>65.790</u>	<u>66.746</u>	<u>66.381</u>
	<u><u>65.790</u></u>	<u><u>66.746</u></u>	<u><u>66.381</u></u>
Note 5. Renholdelse			
Trappevask m.v.	18.449	21.500	16.542
Ekstra rengøring	0	0	4.167
Vinduespolering	4.000	2.000	2.000
Gårdanlæg	16.500	17.000	16.500
	<u>38.949</u>	<u>40.500</u>	<u>39.209</u>
	<u><u>38.949</u></u>	<u><u>40.500</u></u>	<u><u>39.209</u></u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2018	Budget 2018 (ej revideret)	Realiseret 2017
	kr.	kr.	kr.
Note 6. Vedligeholdelse, løbende			
Varmeanlæg	0		12.239
Maler	0		14.988
VVS	0		16.525
Isolering	0		35.058
Låsesmed	0		18.108
Materialer og småanskaffelser	142		0
Budgetteret vedligeholdelse	-	50.000	-
	<u>142</u>	<u>50.000</u>	<u>96.918</u>
Note 7. Foreningsomkostninger			
Administrationshonorar	42.010	43.000	41.352
Administrationshonorar ekstra	1.500		1.500
Revision og regnskabsmæssig assistance	18.800	18.800	18.360
Varmeregnskabshonorar	4.354	4.500	4.227
Valuarvurdering	15.875	7.000	7.000
ABF kontingent	2.139	2.200	2.118
Porto og gebyrer mv.	2.707	6.000	6.136
Øvrige omkostninger	284		119
	<u>87.669</u>	<u>81.500</u>	<u>80.812</u>
Note 8. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter m.v.	80.058	83.000	84.950
Øvrige renter	19		1.050
	<u>80.077</u>	<u>83.000</u>	<u>86.000</u>

Noter til balancen

	2018 kr.	2017 kr.
Note 9. Ejendommen, Matr. nr. 142 Østervold Kvarter		
Kostpris 1. januar	2.743.665	2.743.665
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris 31. december	<u>2.743.665</u>	<u>2.743.665</u>
Opskrivninger 1. januar	20.250.980	18.297.917
Årets opskrivning	3.903.063	1.953.063
Tilbageført opskrivning	0	0
Opskrivninger 31. december	<u>24.154.043</u>	<u>20.250.980</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>26.897.708</u>	<u>22.994.645</u>
Dørtelefonlæg (2009)		
Kostpris 1. januar	30.625	30.625
Årets tilgang	0	0
Kostpris 31. december	<u>30.625</u>	<u>30.625</u>
Akkumulerede afskrivninger 1. januar	25.270	22.207
Afskrivning indeværende år	3.063	3.063
Akkumulerede afskrivninger 31. december	<u>28.333</u>	<u>25.270</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>2.292</u>	<u>5.355</u>
Forventet levetid, år	<u>10</u>	<u>10</u>
Regnskabsmæssig værdi ejendom i alt 31. december	<u>26.900.000</u>	<u>23.000.000</u>

Noter til balancen - fortsat

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

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2018 i henhold til vurdering af 15. februar 2019 af ejendomsmægler og valuar Bente Kjølhede fra Kjølhede Ejendomsvurdering.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018 udgør kr. 12.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent 3% p.a. i henhold til en DCF model jf. bekendtgørelse af 28. juni 2018 om valuarvurderinger.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastprocenten fra 3 % til 3,25 % alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 2.400.000. En sådan ændring af afkastprocenten vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 17,2563 til kr. 155,6328.

Endvidere viser følsomhedsberegningen, at et fald i leje pr. kvm på kr. 50 vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 300.000 . En sådan ændring af leje pr. kvm. vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 2,157 til kr. 170,7321.

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

	2018 kr.	2017 kr.
Note 10. Vaskemaskine og tørretumbler		
Vaskemaskine (2011)		
Kostpris 1. januar	8.993	8.993
Årets tilgang	<u>6.800</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>15.793</u>	<u>8.993</u>
Akkumulerede afskrivninger 1. januar	6.218	5.319
Afskrivning indeværende år	<u>1.579</u>	<u>899</u>
Akkumulerede afskrivninger 31. december	<u>7.797</u>	<u>6.218</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>7.996</u>	<u>2.775</u>
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	4.100	3.280
Afskrivning indeværende år	<u>820</u>	<u>820</u>
Akkumulerede afskrivninger 31. december	<u>4.920</u>	<u>4.100</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>3.278</u>	<u>4.098</u>
Regnskabsmæssig værdi i alt 31. december	<u>11.274</u>	<u>6.873</u>
Forventet levetid, år	<u>10</u>	<u>10</u>
Note 11. Varmeregnskab		
Varmeomkostning	96.546	85.707
Indbetalt a conto	<u>-101.900</u>	<u>-98.640</u>
	<u>-5.354</u>	<u>-12.933</u>
Note 12. Likvide beholdninger		
Danske Bank	0	412.160
Nykredit Bank	<u>365.004</u>	<u>0</u>
	<u>365.004</u>	<u>412.160</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	20.250.980	-234.865	20.155.195	0	150.000	150.000	20.305.195
Årets opskrivning		3.903.063		3.903.063			0	3.903.063
Reserveret til vedligeholdelse						100.000	100.000	100.000
Overført af årets resultat			49.113	49.113			0	49.113
Saldo 31. december	<u>139.080</u>	<u>24.154.043</u>	<u>-185.752</u>	<u>24.107.371</u>	<u>0</u>	<u>250.000</u>	<u>250.000</u>	<u>24.357.371</u>

Noter til balancen, fortsat

Note 14. Prioritetsgæld

Lånetype	Kurs	Rest- løbetid år	Renter og bidrag 2018 kr.	Betalte afdrag 2018 kr.	Nominel restgæld =	Regnskabs- mæssig værdi 31/12 kr.	Heraf næste års afdrag kr.	Kursværdi 31/12 kr.
					pantebrevs- restgæld 31/12 kr.			
Nykredit A/S, kontantlån, pålyd. rente 2 % opr. kr. 3.150.000, konvertibel rentesats 2,1984 %	102,11	23,00	80.058	98.296	2.932.338	2.932.338	100.475	2.994.287
			<u>80.058</u>	<u>98.296</u>	<u>2.932.338</u>	<u>2.932.338</u>	<u>100.475</u>	<u>2.994.287</u>

Noter til balancen - fortsat

	2018	2017
	kr.	kr.
Note 15. Øvrig gæld		
Revision og regnskabsmæssig assistance	18.800	18.360
Honorar, valuarvurdering (afsat)	15.000	7.500
Altanprojekt	16.515	0
Håndværkere	0	14.988
Gårdmand	0	1.530
A-skat og AM-bidrag	0	645
	<u>50.315</u>	<u>43.023</u>

Note 16. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser, er kr. 2.831.863 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. 640 af 30. maj 2018 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	
		2016	2017	2018	
		BBR Areal	BBR Areal	Antal	BBR Areal
		m ²	m ²	stk.	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
C1	Sæt kryds			
	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

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 18. Nøgleoplysninger, fortsat

Feltnr.	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 2018 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	26.900.000	27.008

Forklaring på udregning:	Andre reserver 31/12 2018 kr.	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	250.000	251

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

m² pr. balancedagen for andele (B1 + B2)

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

				kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift	41.794	* 12 /	996	504
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	996	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	996	0

Forklaring på udregning:

Årets resultat

m² pr. balancedagen for andele (B1 + B2)

	År 2016	År 2017	År 2018	
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	-67	40	150

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 ²
K1	Andelsværdi	24.142
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.620
K3	Teknisk andelsværdi	26.762

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

		År 2016 kr. pr. m ²	År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	14	97	0
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	14	97	0

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	89

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 18. Nøgleoplysninger, fortsat

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Årets afdrag		
		m2 pr. balancedagen for andele (B1 + B2)		
		År 2016 kr. pr. m ²	År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	72	97	99

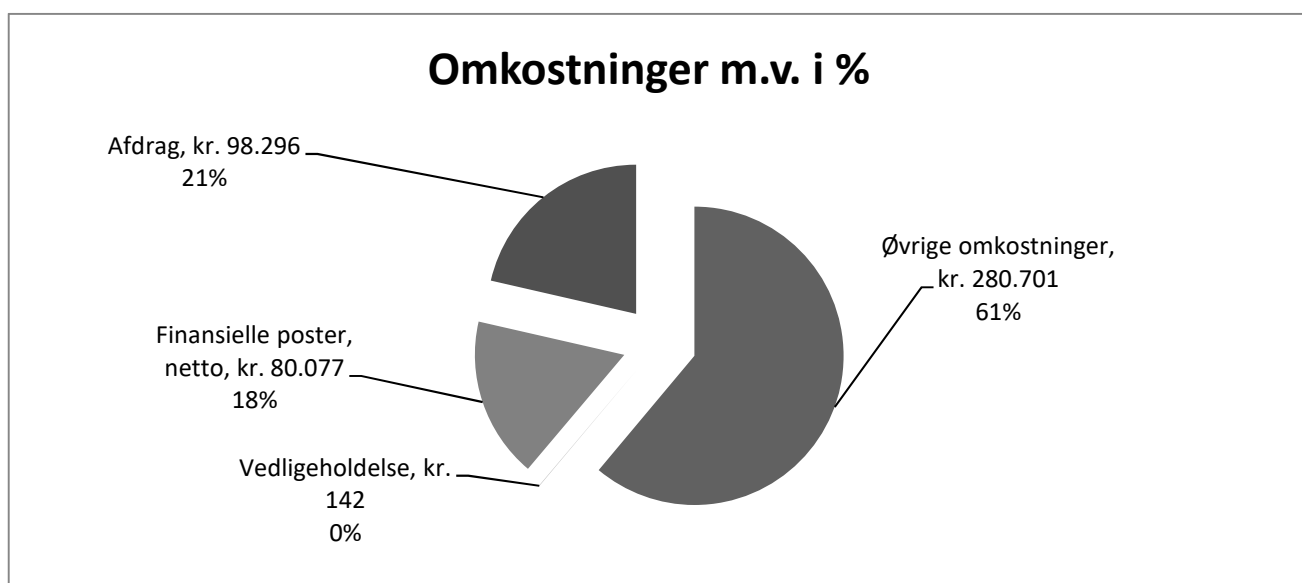
Supplerende nøgletal i øvrigt

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 ² andele	kr./m ² totalejd.	
Beregnete nøgletal for foreningen:	(B1+B2)	iflg. B6	
Offentlig ejendomsvurdering	12.048	12.048	
Valuarvurdering	27.008	27.008	
Anskaffelsessum (kostpris)	2.755	2.755	
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.620	2.620	
Foreslået andelsværdi	24.142	24.142	
Henlæggelser (andre reserver) uden for andelsværdien	251	251	
		kr./m ²	%
Boligafgift ultimo året pr. andelskvm. ultimo (se H1)		504	
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter for hele året			98
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		24.107.371
Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 31. december	2.932.338	
Prioritetsgæld, kursværdi 31. december	<u>-2.994.287</u>	<u>-61.949</u>
		<u>24.045.422</u>

Ejendommen er indregnet i henhold til valuarvurdering pr. 31. december 2018. Dagsværdien er følsom over for udsving i afkastprocenten efter DSF-modellen, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastprocenten fra 3% til 3,25% alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 2.400.000.

En sådan ændring af afkastprocenten vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 17,2563 til kr. 155,6328.

Endvidere viser følsomhedsberegningen, at et fald i leje pr. kvm på kr. 50 vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 300.000. En sådan ændring af leje pr. kvm. vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 2,157 til kr. 170,7321.

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>24.045.422</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone:	139.080	<u>172,8891</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:		
Værdi pr. indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen den 17. maj 2018		<u>144,4392</u>

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud (kr.) pr. andelstype	Indskud (kr.) i alt	Andelsværdi (kr.) pr. andelstype	Andelsværdi (kr.) inkl. indskud
12	11.590	139.080	2.003.785	24.045.416
Afrunding				6
<u>12</u>		<u>139.080</u>		<u>24.045.422</u>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, 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: 188.179.xxx.xxx
2019-03-25 11:31:47Z

NEM ID 

Jesper Juul Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-516874442663
IP: 188.177.xxx.xxx
2019-03-25 11:31:57Z

NEM ID 

Thomas Uffelmann Mohn

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-841949637397
IP: 165.225.xxx.xxx
2019-03-28 08:22:23Z

NEM ID 

Irene Alma Lønne

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-255645073765
IP: 93.163.xxx.xxx
2019-03-31 20:27:17Z

NEM ID 

Tommy Nørskov Rasmussen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-283272147408
IP: 80.162.xxx.xxx
2019-03-31 20:59:55Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: N18GV-JJD7-EEASP-1500J-GJ13L-IH62J

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>