

Andelsboligforeningen

Collinsgade 5

Collinsgade 5
2100 København Ø
CVR-nr. 57 09 65 19

Foreningens Arkiv

REVISION & RÅDGIVNING

Årsrapport for 2015

39. regnskabsår

Administrator:
By & Bolig Administration A/S
Nørrebrogade 34, 1.
2200 København N
Tlf.: 35 35 75 03

Indholdsfortegnelse

	side
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Administratorpåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11
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

Nørrebrogade 34, 1.

2200 København N

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 7. april 2016

Årsrapporten underskrives med NemID efter de retningslinjer Erhvervsstyrelsen godkender.

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 2015 for Andelsboligforeningen Collingsgade 5.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens regnskabsregler § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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 17. februar 2016

Bestyrelsen:

Irene Alma Lønne, Formand

Jesper Juul Hansen

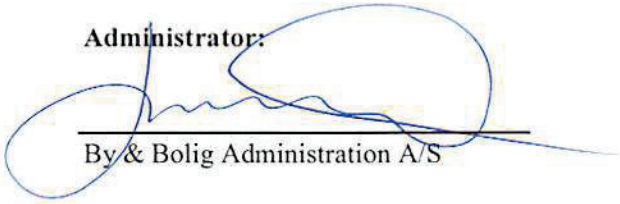
Thomas Uffelmann Mohn

Administratorpåtegning

Som administrator i Andelsboligforeningen Collingsgade 5 skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 2015. 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 2015.

København, den 17. februar 2016

Administrator:



By & Bolig Administration A/S

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Collingsgade 5

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Collingsgade 5 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

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

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens Vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal har, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Brøndby, den 17. februar 2016

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

cvr.nr. 33 38 28 79


Peter Kordeed Larsen

statsautoriseret revisor

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 ændret på følgende områder:

Ejendommen værdiansættes fremadrettet til dagsværdi. Hidtil har ejendommen været værdiansat til kostpris.

Der er foretaget reservation til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommens værdi. Hidtil har reservationen været foretaget under andelsværdiberegningen.

Sammenligningstallene er tilpasset praksisændringen.

Virkning af praksisændringen er indregnet i egenkapitalens primo, jf. note 13

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.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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.

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.

5-10 år

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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.

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 proventuet 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 overafdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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 19 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 20. 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 2015

		Realiseret 2015	Budget 2015 (ej revideret)	Realiseret 2014
	note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift	1	483.711	481.000	462.111
Vaskeridrft	2	<u>4.773</u>	<u>9.000</u>	<u>8.544</u>
Indtægter i alt		<u>488.484</u>	<u>490.000</u>	<u>470.655</u>
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	3	76.638	76.000	70.132
Forbrugsafgifter	4	69.143	63.000	60.186
Renholdelse	5	32.485	34.000	33.688
Vedligeholdelse, løbende	6	8.319	50.000	20.861
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	0	0	30.175
Foreningsomkostninger	8	85.006	84.000	81.121
Afskrivninger inventar mv.	11	<u>3.063</u>	<u>3.000</u>	<u>3.063</u>
Omkostninger i alt		<u>274.654</u>	<u>310.000</u>	<u>299.226</u>
Resultat før finansielle poster		<u>213.830</u>	<u>180.000</u>	<u>171.429</u>
Finansielle indtægter		65	0	289
Finansielle omkostninger	9	<u>133.311</u>	<u>134.000</u>	<u>136.009</u>
Finansielle poster, netto		<u>133.246</u>	<u>134.000</u>	<u>135.720</u>
Resultat før skat		80.584	46.000	35.709
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>80.584</u>	<u>46.000</u>	<u>35.709</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Overført til "Overført resultat mv.":				
Betalte prioritetsafdrag		62.241	62.000	59.797
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar		-3.063	-3.000	-3.063
Overført restandel af årets resultat		<u>21.406</u>	<u>-13.000</u>	<u>-21.025</u>
		<u>80.584</u>	<u>46.000</u>	<u>35.709</u>
Disponeret i alt		<u>80.584</u>	<u>46.000</u>	<u>35.709</u>

Balance

pr. 31. december

	note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Ejendommen, Matr. nr. 142			
Østervold Kvarter	10	17.000.000	15.675.000
Dagsværdi i h.t. valuarvurdering pr. 31. december 2015. Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2014 udgør kr. 12.000.000.			
Vaskemaskine og tørretumbler	11	<u>10.311</u>	<u>12.030</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>17.010.311</u>	<u>15.687.030</u>
Anlægsaktiver		<u>17.010.311</u>	<u>15.687.030</u>
Restancer		421	310
Varmeregnskab	12	9.837	42.557
Periodeafgrænsningsposter		<u>10.992</u>	<u>12.649</u>
Tilgodehavender		<u>21.250</u>	<u>55.516</u>
Likvide beholdninger	13	<u>182.260</u>	<u>150.329</u>
Omsætningsaktiver		<u>203.510</u>	<u>205.845</u>
Aktiver		<u><u>17.213.821</u></u>	<u><u>15.892.875</u></u>

Balance

pr. 31. december

	note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Andelsindskud		139.080	139.080
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		14.244.854	12.916.791
Overført resultat mv.		<u>-207.882</u>	<u>-288.466</u>
Egenkapital før andre reserver		<u>14.176.052</u>	<u>12.767.405</u>
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom mv.		150.000	150.000
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		<u>0</u>	<u>0</u>
Andre reserver		<u>150.000</u>	<u>150.000</u>
Egenkapital	14	<u>14.326.052</u>	<u>12.917.405</u>
Prioritetsgæld	15	2.858.061	2.920.302
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele		0	5.000
Forudbetalt boligafgift og leje		0	11.748
Øvrig gæld	16	<u>29.708</u>	<u>38.420</u>
Gældsforpligtelser	17	<u>2.887.769</u>	<u>2.975.470</u>
Passiver		<u>17.213.821</u>	<u>15.892.875</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	18		
Nøgleoplysninger	19		
Beregning af andelsværdi	20		

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2015	Budget 2015 (ej revideret)	Realiseret 2014
	kr.	kr.	kr.
Note 1. Boligafgift			
Boligafgift	482.304	482.000	460.704
Boligafgift, tagudskiftning	1.407	-1.000	1.407
	<u>483.711</u>	<u>481.000</u>	<u>462.111</u>
Note 2. Vaskeridrift			
Indbetalt af beboerne	10.800	12.000	12.000
Elafgift, vaskeri	-1.500	-1.000	-1.428
Reparation og vedligeholdelse	-2.808	0	-309
Afskrivning vaskemaskine, jf, note 11	-899	-1.000	-899
Afskrivning tørretumbler, jf, note 11	-820	-1.000	-820
	<u>4.773</u>	<u>9.000</u>	<u>8.544</u>
Note 3. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	57.457	57.000	54.002
Forsikringer	19.181	19.000	16.130
	<u>76.638</u>	<u>76.000</u>	<u>70.132</u>
Note 4. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	36.517	31.000	28.209
Renovation	28.255	28.000	27.819
Elforbrug fællesarealer	4.371	4.000	4.158
	<u>69.143</u>	<u>63.000</u>	<u>60.186</u>
Note 5. Renholdelse			
Trappevask m.v.	14.985	15.000	15.188
Vinduespolering	1.000	2.000	2.000
Gårdanlæg	16.500	17.000	16.500
	<u>32.485</u>	<u>34.000</u>	<u>33.688</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2015	Budget 2015 (ej revideret)	Realiseret 2014
	kr.	kr.	kr.
Note 6. Vedligeholdelse, løbende			
Varmeanlæg	577		1.179
VVS	1.100		15.164
Elektriker	5.134		0
Låsesmed	1.508		0
Vandskad	0		2.353
Materialer og småanskaffelser	0		2.165
	<u>8.319</u>	<u>50.000</u>	<u>20.861</u>
Note 7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Udbedring fundament	0	0	30.175
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>30.175</u>
Note 8. Foreningsomkostninger			
Administrationshonorar	40.901	41.000	38.312
Administrationshonorar ekstra	5.250		0
Revision og regnskabsmæssig assistance	17.500	23.000	23.400
Revision og regnskabsmæssig assistance, regulering tidligere år	-800		0
Varmeregnskabshonorar	4.389	5.000	4.638
Beboerfester	0	1.000	864
Valuarvurdering	8.188	8.000	8.250
ABF kontingent	1.551	2.000	2.052
Kontorartikler mv.	0	1.000	986
Porto og gebyrer mv.	5.118	2.000	2.031
Øvrige omkostninger	2.909	1.000	588
	<u>85.006</u>	<u>84.000</u>	<u>81.121</u>
Note 9. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter m.v.	133.217	134.000	136.009
Øvrige renter	94		0
	<u>133.311</u>	<u>134.000</u>	<u>136.009</u>

Noter til balancen

	2015 kr.	2014 kr.
Note 10. 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	12.916.791	0
Praksisændring, opskrivning af ejendom primo	0	12.916.791
Årets opskrivning	1.328.063	0
Tilbageført opskrivning	0	0
Opskrivninger 31. december	<u>14.244.854</u>	<u>12.916.791</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>16.988.519</u>	<u>15.660.456</u>
Dørtelefonanlæg (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	16.081	13.018
Afskrivning indeværende år	3.063	3.063
Akkumulerede afskrivninger 31. december	<u>19.144</u>	<u>16.081</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>11.481</u>	<u>14.544</u>
Forventet levetid, år	5-10	5-10
Regnskabsmæssig værdi ejendom i alt 31. december	<u>17.000.000</u>	<u>15.675.000</u>

Noter til balancen - fortsat

Note 10. Ejendommen, Matr. nr. 142 Østervold Kvarter

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2015 i henhold til vurdering af 17. februar 2016 af ejendomsmægler og valuar Peter Ryaa fra Valuaren.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2014 udgør kr. 12.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent 1,91% 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 1,91% til 2,41% alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 3.527.000. En sådan ændring af afkastprocenten vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 25,36 til kr. 75,76.

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

	2015 kr.	2014 kr.
Note 11. Vaskemaskine og tørretumbler		
Vaskemaskine (2011)		
Kostpris 1. januar	8.993	8.993
Årets tilgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>8.993</u>	<u>8.993</u>
Akkumulerede afskrivninger 1. januar	3.521	2.622
Afskrivning indeværende år	<u>899</u>	<u>899</u>
Akkumulerede afskrivninger 31. december	<u>4.420</u>	<u>3.521</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>4.573</u></u>	<u><u>5.472</u></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	1.640	820
Afskrivning indeværende år	<u>820</u>	<u>820</u>
Akkumulerede afskrivninger 31. december	<u>2.460</u>	<u>1.640</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>5.738</u></u>	<u><u>6.558</u></u>
Regnskabsmæssig værdi i alt 31. december	<u><u>10.311</u></u>	<u><u>12.030</u></u>
Forventet levetid, år	<u>5-10</u>	<u>5-10</u>
Note 12. Varmeregnskab		
Varmeomkostning	85.217	98.507
Indbetalt a conto	<u>-75.380</u>	<u>-55.950</u>
	<u><u>9.837</u></u>	<u><u>42.557</u></u>
Note 13. Likvide beholdninger		
Danske Bank	153.884	144.125
Nykredit Bank	<u>28.376</u>	<u>6.204</u>
	<u><u>182.260</u></u>	<u><u>150.329</u></u>

Noter til balancen - fortsat

Note 14. Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver			Andre reserver			Egenkapital i alt
	Andelsindskud	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat mv.	Reserve til imødegåelse af værdiforringelse ejendom, kurs- regulering mv.	Reserve til vedligeholdelse af ejendommen	I alt	
Saldo pr. 1. januar	139.080	0	-138.466	0	0	0	614
Korrektion som følge af praksisændring 1. januar		12.916.791	-150.000	150.000		150.000	12.916.791
Korrigeret saldo 1. januar	139.080	12.916.791	-288.466	150.000	0	150.000	12.917.405
Årets opskrivning		1.328.063					1.328.063
Overført af årets resultat			80.584				80.584
Saldo 31. december	139.080	14.244.854	-207.882	150.000	0	150.000	14.326.052

Noter til balancen, fortsat

Note 15. Prioritetsgæld

	Kurs	Rest- løbetid år	Renter og bidrag 2015 kr.	Betalte afdrag 2015 kr.	Nominel restgæld =		Heraf næste års afdrag kr.	Kursværdi 31/12 kr.
					pantebrevs- restgæld 31/12 kr.	Regnskabs- mæssig værdi 31/12 kr.		
Lånetype								
Nykredit A/S, kontantlån, pålyd. rente 4 % opr. kr. 732.000, konvertibel rentesats 4,4656 %	104,84	24,50	34.108	14.632	657.554	657.554	15.296	689.349
Nykredit A/S, kontantlån, pålyd. rente 4 % opr. kr. 325.000, konvertibel rentesats 4,2588 %	102,78	25,75	14.591	6.316	299.454	299.454	6.589	307.782
Nykredit A/S, kontantlån, pålyd. rente 3,50 % opr. kr. 2.048.000, konvertibel rentesats 3,8360 %	103,78	26,50	84.518	41.293	1.901.053	1.901.053	42.900	1.973.005
			<u>133.217</u>	<u>62.241</u>	<u>2.858.061</u>	<u>2.858.061</u>	<u>64.785</u>	<u>2.970.136</u>

Noter til balancen - fortsat

	2015	2014
	kr.	kr.
Note 16. Øvrig gæld		
Revision og regnskabsmæssig assistance	17.500	23.400
Udlæg bestyrelse	0	4.038
Honorar, valuarvurdering (afsat)	8.000	6.875
Håndværkere	1.677	2.493
A-skat og AM-bidrag	203	630
Feriepenge	2.328	984
	<u>29.708</u>	<u>38.420</u>

Note 17. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser, er kr. 2.793.276 langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består af prioritetsgæld.

Der henvises i øvrigt til note 15.

Note 18. Eventualaktiver og -forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebrev nom. kr. 550.000. Ejerpantebrevet er pantsat til sikkerhed for bankmellemværende.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 19, Nøgleoplysninger, Feltnr. E1 og E2.

Der er udover ejerpantebrevet stillet pant for gæld med samlet hovedstol på 3.105.000 kr. i ejendommen.

Afgivne garantier

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

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 19. 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	BBR Areal m ²
		2013	2014	2015	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal stk.	
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			
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?		X	
C2	Hvilket fordelingsstal 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 19. 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 2015 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	17.000.000	17.068

	Forklaring på udregning:	Andre reserver 31/12 2015 kr.	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
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 19. 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	40.309	* 12 /	996	486
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 2013 År 2014 År 2015

kr. pr. m² kr. pr. m² kr. pr. m²

J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	9	36	81
---	---	---	----	----

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 19. Nøgleoplysninger, fortsat

Forklaring på udregning af K1:
$$\frac{\text{Andelsværdi pr. balancedagen (note 20)}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andele (B1 + B2)}}$$

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	14.120
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.695
K3	Teknisk andelsværdi	16.815

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

		År 2013 kr. pr. m ²	År 2014 kr. pr. m ²	År 2015 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	49	21	8
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	30	0
M3	Vedligeholdelse i alt	49	51	8

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	83

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 19. Nøgleoplysninger, fortsat

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Årets afdrag		
		m2 pr. balancedagen for andele (B1 + B2)		
		År 2013 kr. pr. m ²	År 2014 kr. pr. m ²	År 2015 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	58	60	62

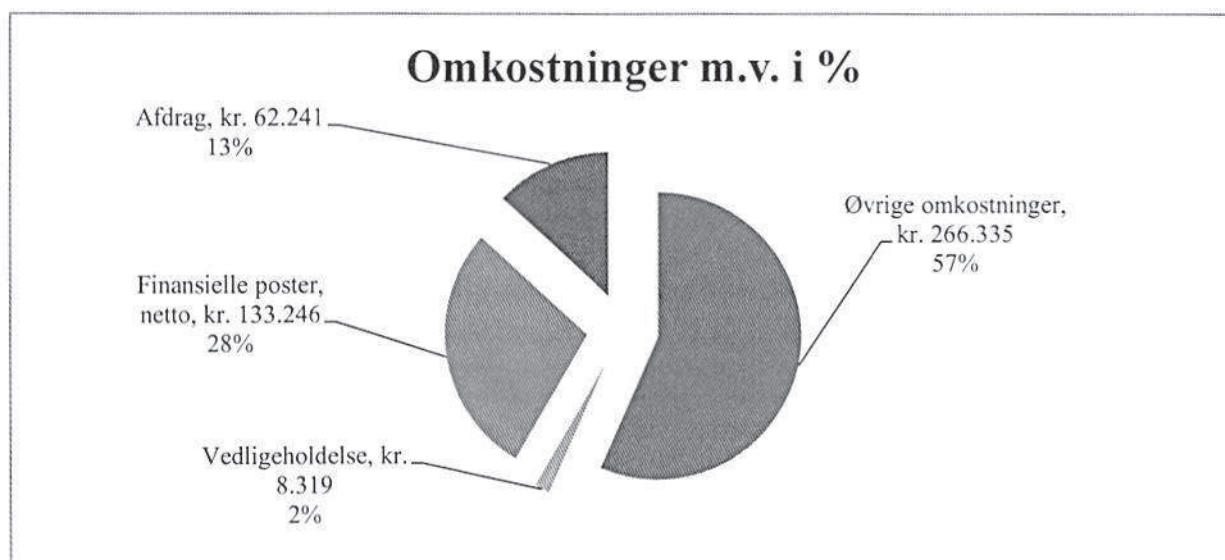
Supplerende nøgletal i øvrigt

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 (B1+B2)	kr./m ² totalejd. iflg. B6	
Beregnete nøgletal for foreningen:			
Offentlig ejendomsvurdering	12.048	12.048	
Valuarvurdering	17.068	17.068	
Anskaffelsessum (kostpris)	2.755	2.755	
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.695	2.695	
Foreslået andelsværdi	14.120	14.120	
Henlæggelser (andre reserver) uden for andelsværdien	151	151	
		kr./m ²	%
Boligafgift ultimo året pr. andelskvm. ultimo (se H1)		486	
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 19. Nøgleoplysninger, fortsat



Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 20. 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		14.176.052
Korrekationer i henhold til lov om andelsboligforeninger:		
Prioritetsgæld inkl. rentesikring, regnskabsmæssig værdi 31. december	2.858.061	
Prioritetsgæld inkl. rentesikring, kursværdi 31. december	<u>-2.970.136</u>	<u>-112.075</u>
		<u>14.063.977</u>

Ejendommen er indregnet i henhold til valuarvurdering pr. 31. december 2015. Dagsværdien er følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastprocenten fra 1,91% til 2,41% alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 3.527.000.

En sådan ændring af afkastprocenten vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 25,36 til kr. 75,76.

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>14.063.977</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone:	139.080	<u>101,1215</u>

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:

Værdi pr. indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen den 21. maj 2015	<u>90,9493</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	1.171.998	14.063.978
<u>Afrunding</u>				<u>-1</u>
<u>12</u>		<u>139.080</u>		<u>14.063.977</u>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende.
Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift

Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

Jesper Juul Hansen

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-516874442663

IP: 212.242.49.29

19-03-2016 kl. 07:10:02 UTC

NEM ID 

Thomas Uffelmann Mohn

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-841949637397

IP: 208.87.232.180

19-03-2016 kl. 14:54:40 UTC

NEM ID 

Irene Alma Lønne

bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-255645073765

IP: 2.110.67.134

20-03-2016 kl. 10:29:55 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: JKCAE-N5TF6-ILWWW-77XNO-DBQEB-U3M1C

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>