

# Andelsboligforeningen

## Collinsgade 5

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

## Årsrapport for 2021

45. regnskabsår

**Administrator:**

By & Bolig Administration ApS  
Nordvej 12, Postboks 534  
4200 Slagelse  
Tlf.: 35 35 75 03

## Indholdsfortegnelse

	<b>side</b>
<b>Oplysninger og påtegninger</b>	
Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Administratorerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Andelsværdiberegning	19
Anvendt regnskabspraksis	20
<b>Bilag</b>	
Centrale økonomiske nøgleoplysninger	

## Foreningsoplysninger

### Andelsboligforeningen Collingsgade 5

#### Beliggende

Collingsgade 5

2100 København Ø

CVR-nr. 57 09 65 19

Matr. nr. 142, Østervold Kvarter

#### Bestyrelse

Irene Alma Lønne, Formand

Philip Friis Nielsen

Jan Trane Hansen

#### Administrator

By & Bolig Administration ApS

Nordvej 12, Postboks 534

4200 Slagelse

Tlf.: 35 35 75 03

#### Revision

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ringager 4C, 2. th.

2605 Brøndby

Tlf.: 38 28 42 84

Årsrapporten fremlægges til godkendelse på foreningens ordinære generalforsamling den 19. maj 2022.

Årsrapporten underskrives med NemID efter de retningslinjer Erhvervsstyrelsen godkender.

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Andelsboligforeningen Collingsgade 5.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. april 2022

### Bestyrelsen:

---

Irene Alma Lønne, Formand

---

Philip Friis Nielsen

---

Jan Trane Hansen

### Administratorerklæring

Som administrator i Andelsboligforeningen Collingsgade 5 har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2021. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Vi har på bestyrelses vegne indhentet valuarvurdering og har kontrolleret stamdata heri. Vi har gennemgået valuarvurderingen og kontrolleret at vurderingen opfylder de ufravigelige krav til valuarvurderinger, der fremgår af bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende andelsboligforeninger ved valuar.

Slagelse, den 22. april 2022

### Administrator:

---

By & Bolig Administration ApS

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Collinsgade 5

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Collinsgade 5 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinier for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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

#### Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægges årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, at indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har en indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen

Brøndby, den 22. april 2022

**ALBJERG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 38 28 79

Tommy Nørskov

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 10061

## Resultatopgørelse for 2021

		Realiseret 2021	Budget 2021 (ej revideret)	Realiseret 2020
	note	kr.	kr.	kr.
<b>Indtægter</b>				
Boligafgift		540.000	540.000	525.600
Boligafgift, altaner		81.920	129.600	129.660
Vaskeridrift	1	4.801	4.701	5.270
<b>Indtægter i alt</b>		<u>626.721</u>	<u>674.301</u>	<u>660.530</u>
<b>Omkostninger</b>				
Ejendoms- og forbrugsomkostninger	2	171.992	164.690	154.746
Renholdelse og udenomsarealer	3	37.773	39.500	38.540
Vedligeholdelse, løbende	4	65.224	120.100	61.814
Administrations- og foreningsomkostninger	5	100.696	84.200	72.720
<b>Omkostninger i alt</b>		<u>375.685</u>	<u>408.490</u>	<u>327.820</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<u>251.036</u>	<u>265.811</u>	<u>332.710</u>
Finansielle indtægter		0	0	0
Finansielle omkostninger	6	84.386	87.418	106.298
<b>Finansielle poster, netto</b>		<u>84.386</u>	<u>87.418</u>	<u>106.298</u>
<b>Resultat før skat</b>		166.650	178.393	226.412
Skat af årets resultat		0	0	0
<b>Årets resultat</b>		<u>166.650</u>	<u>178.393</u>	<u>226.412</u>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom		600.000	0	0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		-433.350	178.393	226.412
		<u>166.650</u>	<u>178.393</u>	<u>226.412</u>
<b>Likviditetsresultat</b>				
Årets resultat		30.659	41.476	91.391
Betalte prioritetsafdrag		-135.991	-136.917	-135.021
<b>Likviditetsresultat i alt</b>		<u>166.650</u>	<u>178.393</u>	<u>226.412</u>

**Balance**

pr. 31. december

	note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Aktiver</b>			
Ejendommens værdi	7	34.100.000	33.200.000
Vaskemaskine og tørretumbler	8	<u>4.077</u>	<u>6.476</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>34.104.077</u>	<u>33.206.476</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
Periodeafgrænsningsposter		14.586	13.294
Mellemværende, handler		<u>4.375</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>18.961</u>	<u>13.294</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	10	<u>2.983.538</u>	<u>651.778</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>3.002.499</u>	<u>665.072</u>
<b>Aktiver</b>		<u><u>37.106.576</u></u>	<u><u>33.871.548</u></u>

**Balance**

pr. 31. december

	note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Andelsindskud		139.080	139.080
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		29.448.697	28.548.697
Overført resultat mv.		-916.583	-702.132
<b>Egenkapital før andre reserver</b>		<u>28.671.194</u>	<u>27.985.645</u>
<b>Andre reserver</b>			
<b>(Jf. forslag til generalforsamling)</b>			
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen		<u>1.500.000</u>	<u>900.000</u>
<b>Andre reserver</b>		<u>1.500.000</u>	<u>900.000</u>
<b>Egenkapital</b>		<u>30.171.194</u>	<u>28.885.645</u>
Prioritetsgæld	11	<u>4.362.831</u>	<u>4.716.802</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<u>4.362.831</u>	<u>4.716.802</u>
Prioritetsgæld	11	135.991	135.021
Mellemværende, handler		2.377.063	0
Varmeregnskab	9	23.852	15.576
Øvrig gæld	12	<u>35.645</u>	<u>118.504</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>2.572.551</u>	<u>269.101</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<u>6.935.382</u>	<u>4.985.903</u>
<b>Passiver</b>		<u>37.106.576</u>	<u>33.871.548</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	13		
Nøgleoplysninger	14		
Beregning af andelsværdi	15		

## Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2021

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Andelsindskud</b>		
Saldo pr. 1. januar	139.080	139.080
	<u>139.080</u>	<u>139.080</u>
<b>Reserve for opskrivning af ejendom</b>		
Reserve for opskrivning af ejendom primo	28.548.697	27.156.335
Årets opskrivning	900.000	1.392.362
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	0
	<u>29.448.697</u>	<u>28.548.697</u>
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat m.v., primo	-702.132	-744.113
Korrektion som følge af praksisændring, ændring til kursværdi	0	-184.431
Korrigeret overført resultat m.v., primo	-702.132	-928.544
Ændring i kursværdi, prioritetsgæld	218.899	0
Rest af årets resultat	-433.350	226.412
	<u>-916.583</u>	<u>-702.132</u>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<u><b>28.671.194</b></u>	<u><b>27.985.645</b></u>
<b>Reserve for vedligeholdelse af ejendom</b>		
Reserve, primo	900.000	900.000
Reserveret i året	600.000	0
Anvendt i året	0	0
	<u>1.500.000</u>	<u>900.000</u>
<b>Andre reserver (ikke bunden) i alt</b>	<u><b>1.500.000</b></u>	<u><b>900.000</b></u>
<b>Andre reserver</b>	<u><b>1.500.000</b></u>	<u><b>900.000</b></u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>30.171.194</b></u>	<u><b>28.885.645</b></u>

## Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2021	Budget 2021 (ej revideret)	Realiseret 2020
	kr.	kr.	kr.
<b>Note 1. Vaskeridrift</b>			
Indbetalt af beboerne	8.700	9.600	10.200
Elafgift, vaskeri	-1.500	-1.500	-1.500
Reparation og vedligeholdelse	0	-1.000	-1.031
Afskrivning vaskemaskine, jf, note 9	-1.579	-1.579	-1.579
Afskrivning tørretumbler, jf, note 9	-820	-820	-820
	<u>4.801</u>	<u>4.701</u>	<u>5.270</u>
<b>Note 2. Ejendoms- og forbrugsomkostninger</b>			
Ejendomsskatter	76.078	76.078	72.811
Renovation	26.189	26.500	26.061
Forsikringer	22.227	21.112	20.840
Vandforbrug	42.411	35.000	29.459
Elforbrug fællesarealer	5.087	6.000	5.575
	<u>171.992</u>	<u>164.690</u>	<u>154.746</u>
<b>Note 3. Renholdelse og udenomsarealer</b>			
Trappevask m.v.	19.273	19.000	19.040
Vinduespolering	2.000	4.000	3.000
Gårdanlæg	16.500	16.500	16.500
	<u>37.773</u>	<u>39.500</u>	<u>38.540</u>

## Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2021	Budget 2021 (ej revideret)	Realiseret 2020
	kr.	kr.	kr.
<b>Note 4. Vedligeholdelse, løbende</b>			
VVS	0		16.545
Elektriker	63.706		0
Låsesmed	0		795
Kloak	0		33.130
Varmeanlæg	1.518		11.344
Budgetteret vedligeholdelse	0	120.100	0
	<u>65.224</u>	<u>120.100</u>	<u>61.814</u>
<b>Note 5. Administrations- og foreningsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	42.707	44.000	42.626
Administrationshonorar ekstra	1.500	2.000	4.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	19.000	19.000	19.000
Varmeregnskabshonorar	4.835	1.500	4.716
Porto og gebyrer m.v.	2.827	3.000	2.617
<i>Administrationsomkostninger</i>	<u>70.869</u>	<u>69.500</u>	<u>72.959</u>
Valuarvurdering, 2020 og 2021	27.500	12.500	-2.500
ABF kontingent	2.327	2.200	2.261
<i>Foreningsomkostninger</i>	<u>29.827</u>	<u>14.700</u>	<u>-239</u>
	<u>100.696</u>	<u>84.200</u>	<u>72.720</u>
<b>Note 6. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter m.v.	83.580		87.418
Renter, altanlån, reg, 2019	0		15.055
Kurstab, ekstraordinært afdrag altanlån	0		1.422
Låneomkostninger	0		750
Renter, bank	778		1.494
Øvrige renter	28		159
	<u>84.386</u>	<u>87.418</u>	<u>106.298</u>

## Noter til balancen

	2021	2020
	kr.	kr.
<b>Note 7. Ejendommens værdi</b>		
Kostpris 1. januar	4.651.303	2.743.665
Tilgang, altaner	0	1.907.638
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<u>4.651.303</u>	<u>4.651.303</u>
Opskrivninger 1. januar	28.548.697	27.156.335
Årets opskrivning	900.000	1.392.362
Tilbageført opskrivning	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Opskrivninger 31. december</b>	<u>29.448.697</u>	<u>28.548.697</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><b>34.100.000</b></u>	<u><b>33.200.000</b></u>

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

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2021 i henhold til vurdering af 16. februar 2022 af ejendomsmægler MDE og valuar Bente Kjølhede fra Kjølhede Ejendomsvurdering.

Ejeendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. kr. 34.100.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 4,85 inkl. inflation.

### Opsummering af væsentlige forudsætninger i valuarvurderingen:

Ejendommens værdi er beregnet på grundlag af en række forudsætninger om ejendommens økonomi og markedsdata. De væsentligste forudsætninger er gengivet nedenfor:

Budgetperiode	15	år
OMK-leje pr. m2	753	kr./m2
Merlejeindtægt v/modernisering		kr./m2
Moderniseringsomkostning	4.542	kr./m2

### Opsummering af følsomhedsberegning i valuarvurderingen:

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis forrentningskravet stiger med 0,25 %, så vil ejendommens dagsværdi falde med kr. 3.317.000. Hvis i stedet lejeindtægten falder med kr. 50 pr. m2 vil ejendommens dagsværdi falde med kr. 1.442.000.

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundskonomiens generelle udvikling.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 4.651.303.

## Noter til balancen - fortsat

### Note 8. Vaskemaskine og tørretumbler

#### Vaskemaskine (2011)

Kostpris 1. januar	15.793	15.793
Årets tilgang	0	0
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>15.793</b>	<b>15.793</b>

Akkumulerede afskrivninger 1. januar	10.955	9.376
Afskrivning indeværende år	1.579	1.579
<b>Akkumulerede afskrivninger 31. december</b>	<b>12.534</b>	<b>10.955</b>

<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>3.259</b>	<b>4.838</b>
---	--------------	--------------

### Note 8. Vaskemaskine og tørretumbler

#### Tørretumbler (2013)

Kostpris 1. januar	8.198	8.198
Årets tilgang	0	0
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>8.198</b>	<b>8.198</b>

Akkumulerede afskrivninger 1. januar	6.560	5.740
Afskrivning indeværende år	820	820
<b>Akkumulerede afskrivninger 31. december</b>	<b>7.380</b>	<b>6.560</b>

<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>818</b>	<b>1.638</b>
---	------------	--------------

<b>Regnskabsmæssig værdi i alt 31. december</b>	<b>4.077</b>	<b>6.476</b>
---	--------------	--------------

Forventet levetid, år	10	10
-----------------------	----	----

### Note 9. Varmeregnskab

Varmeomkostning	84.648	93.784
Indbetalt a conto	-108.500	-109.360
	<b>-23.852</b>	<b>-15.576</b>

### Note 10. Likvide beholdninger

Nykredit Bank	2.583.538	51.780
Konto, SKAT	400.000	599.998
	<b>2.983.538</b>	<b>651.778</b>

## Noter til balancen, fortsat

### Note 11. Prioritetsgæld

	Renter og bidrag kr.	Afdrag i året kr.	Kursværdi kr.	2021 kr.	2020 kr.
Nykredit A/S, 11	56.374	79.468	2.786.367	2.766.686	2.846.154
Nykredit A/S, 12, "altanlån"	<u>27.206</u>	<u>54.634</u>	<u>1.712.455</u>	<u>1.766.604</u>	<u>1.821.238</u>
<i>Pantebrevsrestgæld</i>				4.533.290	4.667.392
Kursregulering af prioritetsgæld				<u>-34.468</u>	<u>184.431</u>
		<u>134.102</u>	<u>4.498.822</u>	<u>4.498.822</u>	<u>4.851.823</u>
Betalte renter	<u>83.580</u>				

#### Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år)				135.991	135.021
Lang del af gæld (mere end 1 år)				<u>4.362.831</u>	<u>4.716.802</u>
				<u>4.498.822</u>	<u>4.851.823</u>
Restgæld efter 5 år, afrundet				<u>3.834.000</u>	<u>3.978.000</u>

#### Informationer om indregnede lån:

Nykredit A/S, kontantlån 11: Hovedstol kr. 2.963.000. Pålydende rente 1,5 % p.a. konvertibelt. Effektiv rentesats 1,6016 % p.a. Restløbetid 28,5 år. Næste års afdrag udgør kr. 80.748.

Nykredit A/S, kontantlån 12: Hovedstol kr. 1.902.061. Pålydende rente 1 % p.a. konvertibelt. Effektiv rentesats 1,1108 % p.a. Restløbetid 28,5 år. Næste års afdrag udgør kr. 55.243.

## Noter til balancen - fortsat

	2021	2020
	kr.	kr.
<b>Note 12. Øvrig gæld</b>		
Revision og regnskabsmæssig assistance	19.000	19.000
Valuarvurdering	15.000	0
Ekstraordinært afdrag, altanlån	0	95.950
Rengøring og trappevask	1.645	1.582
ATP	0	284
Feriepenge	0	1.688
	<u>35.645</u>	<u>118.504</u>

## Note 13. Eventualaktiver og -forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 4.865.061 er der stillet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 34.100.000.

Der er herudover tinglyst afgiftspantebrev på nominelt kr. 187.000 med pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 34.100.000.

### Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

### Afgivne garantier

Der er ikke er stillet garanti for andelshaverne.

Øvrige noter til årsregnskabet

Felt nr.	Boligtype	31/12	31/12	31/12
		2019	2020	2021
		BBR Areal	BBR Areal	Antal
		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	stk.
B1	Andelsboliger	996	996	12
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemaal	0	0	0
B4	Erhvervslejemaal	0	0	0
B5	Øvrige lejemaal (kældre, garager m.v.)	0	0	0
B6	<b>I alt</b>	<b>996</b>	<b>996</b>	<b>12</b>

	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1			X	
C2			X	
C3	Hvis "Andet" beskrives fordelingsnøglen her: Ikke relevant			

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

	Ja	Nej
E1		X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse, der er i foreningen: Ikke relevant	

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1		X	

	Ja	Nej
F1a		X

## Øvrige noter til årsregnskabet

### Note 14. Nøgleoplysninger, fortsat

Felt nr.		kr.	kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	34.100.000	34.237

F3		kr.	kr. pr. m <sup>2</sup>
	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.500.000	1.506

F4		%
	Reserver i procent af ejendomsværdi	4,40

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

				kr. pr. m <sup>2</sup>	
H1	Boligafgift	46.200	* 12 /	996	557
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	996	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	996	0

		År 2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2021 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	92	227	167

## Øvrige noter til årsregnskabet

### Note 14. Nøgleoplysninger, fortsat

Felt nr.		kr. pr. m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	28.786
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	3.949
K3	Teknisk andelsværdi	32.735

		År 2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2021 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	2	62	65
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	2	62	65

		%
P	Friværdi	79,66

		År 2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2021 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	89	136	137

## Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

### Note 15. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra b (handelsværdi) samt vedtægternes § 14:

	<b>kr.</b>
Foreningens egenkapital før andre reserver 31. december	28.671.194
	<u>28.671.194</u>

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>28.671.194</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone:	139.080	<u>206,1489</u>

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:

Værdi pr. indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen den 17. maj 2021	<u>201,2198</u>
---	-----------------

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud (kr.)		Andelsværdi (kr.)	
	pr. andelstype	i alt	pr. andelstype	inkl. indskud
12	11.590	139.080	2.389.266	28.671.189
<u>Afrunding</u>				<u>5</u>
<u>12</u>		<u>139.080</u>		<u>28.671.194</u>

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Collingsgade 5 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af den i december 2021 offentliggjorte vejledning om årregnskaber for andelsboligforeninger ændret på følgende områder:

- Prioritetsgælden indregnes fremadrettet til kursværdien. Hidtil har prioritetsgælden været indregnet til nominal restgæld. Prioritetsgælden opdeles fremadrettet i lang- og kortfristet gældsforpligtelse. Kursreguleringen udgør primo kr. -184.431.
- Virkningen af praksisændringen er indregnet i egenkapitalen jf. egenkapitalopgørelsen og sammenligningstallene er tilrettet.
- Opstillingsformen for resultatopgørelsen er tilpasset den nye vejledning.

## Resultatopgørelsen

### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne afspejler foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for indeværende år er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i h.t. budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

### Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med registrering af indtægterne. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostningerne består af ejendoms- og forbrugsomkostninger, renholdels, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger på driftsmateriel og inventar m.v.

## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedr. prioritetsgæld, og kurstab og låneomkostninger ved optagelse/indfrielse/låneomlægning af lån (prioritetsgæld), samt renter af bankgæld og kreditter, negative renter af bankindeståender.

### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponeringen indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse af foreningens ejendom.

### Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultat viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (f.eks. afskrivninger, driftsførte kurstab (eller amortisering af kurstab og låneomkostninger) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi falder. I tilfælde, hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver (inventar og driftsmidler) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktiverne afskrives lineært over forventet brugstid efter følgende principper:

	Brugstid	Restværdi
Inventar, driftsmateriel m.v.	10 år	0%

## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsr.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank og på skattekontoen.

### Egenkapital

"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

"Reserve for opskrivning af ejendommen" indeholder de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat der ikke er disponeret til andre formål (f.eks. reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af foreningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført til andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalen "Overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdien, som er oplyst af realkreditinstituttet. Regulering af prioritetsgældens kursværdi indregnes direkte på egenkapitalen under posten "overført resultat".

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

## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominal værdi.

### Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

### Øvrige noter

#### Nøgleoplysninger

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

### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, stk 1, litra a, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden.

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.

I henhold til vedtægternes 30, stk. 3 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

# Andelsboligforeningen Collingsgade 5

## Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
	<b>Sæt kryds</b>		Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			X
		kr.	kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	34.100.000	34.237	
		kr.	kr. pr. m <sup>2</sup>	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.500.000	1.506	
			kr. pr. m <sup>2</sup>	
H1	Boligafgift		557	
			kr. pr. m <sup>2</sup>	
K1	Andelsværdi		28.786	
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)		3.949	
K3	Teknisk andelsværdi		32.735	
	<b>Sæt kryds</b>		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering			X
			%	
P	Friværdi		79,66	

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Birgit Kornum

### Administrator

På vegne af: By & Bolig Administrations ApS

Serienummer: CVR:30587766-RID:86406592

IP: 87.104.xxx.xxx

2022-04-23 08:03:03 UTC

NEM ID 

## Irene Alma Lønne

### Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Collingsgade 5

Serienummer: PID:9208-2002-2-255645073765

IP: 5.179.xxx.xxx

2022-04-25 09:32:38 UTC

NEM ID 

## Jan Trane Hansen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Collingsgade 5

Serienummer: PID:9208-2002-2-459603351481

IP: 185.128.xxx.xxx

2022-04-25 13:28:37 UTC

NEM ID 

## Philip Friis Nielsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Collingsgade 5

Serienummer: PID:9208-2002-2-994640410046

IP: 152.115.xxx.xxx

2022-04-28 08:42:35 UTC

NEM ID 

## Tommy Nørskov Rasmussen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: ALBJERG

Serienummer: PID:9208-2002-2-283272147408

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-04-30 09:38:11 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: IBIAL-D2HI2-1QOST-LD8FP-YEOPW-SBYNU

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](mailto: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>