

Andelsboligforeningen Collinsgade 5

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

Årsrapport for 2025

49. regnskabsår

Administrator:

By & Bolig Ejendomsadministration ApS
Falkoner Allé 3, 5.
2000 Frederiksberg
Tlf.: 33 24 21 11

Indholdsfortegnelse

	side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Administratoreklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Andelsværdiberegning	20
Anvendt regnskabspraksis	21

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Collingsgade 5

Beliggende

Collingsgade 5

2100 København Ø

CVR-nr. 57 09 65 19

Matr. nr. 142, Østervold Kvarter

Bestyrelse

Jan Trane Hansen, forperson

Jens Christian Bendixen Aggebo

Christoffer Monberg

Administrator

By & Bolig Ejendomsadministration ApS

Falkoner Allé 3, 5.

2000 Frederiksberg

Tlf.: 33 24 21 11

Revision

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Ringager 4C, 2. th.

2605 Brøndby

Tlf.: 38 28 42 84

Årsrapporten fremlægges til godkendelse på foreningens ordinære generalforsamling
den / 2026

Årsrapporten underskrives med NemID efter de retningslinjer Erhvervsstyrelsen godkender.

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. marts 2026

Bestyrelsen:

Jan Trane Hansen, forperson

Jens Christian Bendixen Aggebo

Christoffer Monberg

Administratorerklæring

Som administrator i Andelsboligforeningen Collingsgade 5 har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2025. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Bestyrelses har indhentet valuarvurdering og vi 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.

Frederiksberg, den 4. marts 2026

Administrator:

By & Bolig Ejendomsadministration ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Collingsgade 5

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Collingsgade 5 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, 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 2025 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, 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 4. marts 2026

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 35 38 28 79

Palle Valentin Kubach

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 16567

Resultatopgørelse for 2025

		Realiseret 2025	Budget 2025 (ej revideret)	Realiseret 2024
	note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift		705.600	705.600	640.800
Boligafgift, altaner		81.920	81.920	81.920
Vaskeridrft	1	4.641	5.200	3.653
Indtægter i alt		<u>792.161</u>	<u>792.720</u>	<u>726.373</u>
Omkostninger				
Ejendoms- og forbrugsomkostninger	2	207.492	206.110	198.780
Renholdelse og udenomsarealer	3	55.963	56.242	51.871
Vedligeholdelse, løbende	4	11.254	50.000	7.258
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	5	916.704	1.450.000	0
Administrations- og foreningsomkostninger	6	126.664	125.238	125.520
Omkostninger i alt		<u>1.318.077</u>	<u>1.887.590</u>	<u>383.429</u>
Resultat før finansielle poster		<u>-525.916</u>	<u>-1.094.870</u>	<u>342.944</u>
Finansielle indtægter				0
Finansielle omkostninger	7	153.377	135.528	81.691
Finansielle poster, netto		<u>153.377</u>	<u>135.528</u>	<u>81.691</u>
Resultat før skat		-679.293	-1.230.398	261.253
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		<u>-679.293</u>	<u>-1.230.398</u>	<u>261.253</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til/fra reserve, vedligeholdelse af ejendom		1.131.297	1.442.687	0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		452.004	212.289	261.253
		<u>-679.293</u>	<u>-1.230.398</u>	<u>261.253</u>
Likviditetsresultat				
Årets resultat		-679.293	-1.230.398	261.253
Betalte prioritetsafdrag		-161.612	-159.639	-139.854
Likviditetsresultat i alt		<u>-840.905</u>	<u>-1.390.037</u>	<u>121.399</u>

Balance**pr. 31. december**

	note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiver			
Ejendommens værdi	8	33.950.000	33.750.000
Vaskemaskine og tørretumbler	9	<u>18.637</u>	<u>20.896</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>33.968.637</u>	<u>33.770.896</u>
Anlægsaktiver		<u>33.968.637</u>	<u>33.770.896</u>
Periodeafgrænsningsposter		<u>20.600</u>	<u>20.054</u>
Tilgodehavdender		<u>20.600</u>	<u>20.054</u>
Likvide beholdninger	11	<u>1</u>	<u>27</u>
Omsætningsaktiver		<u>20.601</u>	<u>20.081</u>
Aktiver		<u><u>33.989.238</u></u>	<u><u>33.790.977</u></u>

Balance

pr. 31. december

	note	2025 kr.	2024 kr.
Passiver			
Andelsindskud		139.080	139.080
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		27.919.657	28.413.286
Overført resultat mv.		174.503	-319.126
Egenkapital før andre reserver		<u>28.233.240</u>	<u>28.233.240</u>
Andre reserver			
(Jf. forslag til generalforsamling)			
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom/			
Kursreulering af prioritetsgæld		475.000	475.000
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen		311.390	1.442.687
Andre reserver		<u>786.390</u>	<u>1.917.687</u>
Egenkapital		<u>29.019.630</u>	<u>30.150.927</u>
Prioritetsgæld	12	4.708.022	3.314.166
Langfristede gældsforpligtelser		<u>4.708.022</u>	<u>3.314.166</u>
Prioritetsgæld	12	172.733	141.826
Nykredit Bank, kreditmaks. 500.000	11	40.558	141.324
Varmeregnskab	10	8.898	9.234
Øvrig gæld	13	39.397	33.500
Kortfristde gældsforpligtelser		<u>261.586</u>	<u>325.884</u>
Gældsforpligtelser		<u>4.969.608</u>	<u>3.640.050</u>
Passiver		<u>33.989.238</u>	<u>33.790.977</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	14		
Nøgleoplysninger	15		
Beregning af andelsværdi	16		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2025

	2025 kr.	2024 kr.
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	139.080	139.080
	<u>139.080</u>	<u>139.080</u>
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom primo	28.413.286	27.863.286
Årets opskrivning	-493.629	550.000
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	0
	<u>27.919.657</u>	<u>28.413.286</u>
Overført resultat		
Overført resultat m.v., primo	-319.126	-342.644
Ændring i kursværdi, prioritetsgæld	41.625	-95.048
Overført til andre reserver	0	-142.687
Rest af årets resultat	452.004	261.253
	<u>174.503</u>	<u>-319.126</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>28.233.240</u>	<u>28.233.240</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom/ kursregulering af prioritetsgæld		
Reserve, primo	475.000	475.000
Anvendt/reserveret i året	0	0
	<u>475.000</u>	<u>475.000</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve, primo	1.442.687	1.300.000
Reserveret i året	0	142.687
Anvendt i året	-1.131.297	0
	<u>311.390</u>	<u>1.442.687</u>
Andre reserver (ikke bunden) i alt	<u>786.390</u>	<u>1.917.687</u>
Andre reserver	<u>786.390</u>	<u>1.917.687</u>
Egenkapital i alt	<u>29.019.630</u>	<u>30.150.927</u>

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2025 kr.	Budget 2025 (ej revideret) kr.	Realiseret 2024 kr.
Note 1. Vaskeridrift			
Indbetalt af beboerne	8.400	8.400	9.000
Elafgift, vaskeri, skøn	-1.500	-1.500	-1.500
Reparation og vedligeholdelse	0	0	-2.153
Afskrivning vaskemaskine, jf, note 9	-2.259	-1.700	-1.694
	<u>4.641</u>	<u>5.200</u>	<u>3.653</u>
Note 2. Ejendoms- og forbrugsomkostninger			
Grundskyld	84.723	84.723	78.210
Renovation	39.712	40.387	45.508
Forsikringer	36.132	35.000	32.886
Vandforbrug	41.435	39.000	36.189
Elforbrug fællesarealer	5.490	7.000	5.987
	<u>207.492</u>	<u>206.110</u>	<u>198.780</u>
Note 3. Renholdelse og udenomsarealer			
Trappevask m.v.	22.407	22.242	8.219
Vinduespolering	3.462	4.000	3.363
Gårdanlæg	17.325	17.325	17.325
Ejendomsservice	12.769	12.675	22.964
	<u>55.963</u>	<u>56.242</u>	<u>51.871</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2025	Budget 2025 (ej revideret)	Realiseret 2024
	kr.	kr.	kr.
Note 4. Vedligeholdelse, løbende			
Maler	0	0	2.372
Arbejdsdage	832	0	2.726
Ventilation	717	0	0
Kloak	800	3.000	1.004
Låsesmed	3.372	0	0
Blikkenslager	220	0	625
Småanskaffelser	5.313	0	531
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	47.000	0
	<u>11.254</u>	<u>50.000</u>	<u>7.258</u>

Note 5. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Renovering, bagfacade	1.328.896		0
Heraf forbedringsandel	-573.567		0
Renovering, varmecentral	281.437		0
Heraf forbedringsandel	-120.062		0
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	1.450.000	0
	<u>916.704</u>	<u>1.450.000</u>	<u>0</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2025 kr.	Budget 2025 (ej revideret) kr.	Realiseret 2024 kr.
Note 6. Administrations- og foreningsomkostninger			
Administrationshonorar	48.030	48.030	47.389
Administrationshonorar ekstra	22.916	11.700	3.100
Revision og regnskabsmæssig assistance	21.125	21.000	21.000
Varmeregnskabshonorar (2 år)	11.278	0	0
Porto og gebyrer m.v.	5.556	3.984	3.984
<i>Administrationsomkostninger</i>	<u>108.905</u>	<u>84.714</u>	<u>75.473</u>
 Valuarvurdering	10.500	12.500	15.000
Ingeniør	4.569	0	23.467
Konsulent	0	25.000	9.000
ABF kontingent	2.690	3.024	2.580
<i>Foreningsomkostninger</i>	<u>17.759</u>	<u>40.524</u>	<u>50.047</u>
	<u>126.664</u>	<u>125.238</u>	<u>125.520</u>
 Note 7. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter m.v.	125.765	130.025	76.188
Låneomkostninger	27.163	0	0
Renter, bank	373	5.503	5.503
Renter, SKAT	76	0	0
	<u>153.377</u>	<u>135.528</u>	<u>81.691</u>

Noter til balancen

	2025 kr.	2024 kr.
Note 8. Ejendommens værdi		
Kostpris 1. januar	5.336.714	5.336.714
Tilgang, bagfacade	573.567	0
Tilgang, varmecentral	120.062	0
Kostpris 31. december	6.030.343	5.336.714
Opskrivninger 1. januar	28.413.286	27.863.286
Årets opskrivning	-493.629	550.000
Tilbageført opskrivning	0	0
Opskrivninger 31. december	27.919.657	28.413.286
Regnskabsmæssig værdi 31. december	33.950.000	33.750.000

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2025 i henhold til vurdering af 31. december 2025 af ejendomsmægler MDE og valuar Filip Cutic, diplomvaluar fra STAD VALUAR.

Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 33.950.000 baseret på DCF-model med et forrentningskrav på 2,9 % samt 2 % 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	10 år
OMK-leje pr. m2	770 kr./m2
Moderniseringsomkostning	2.610 kr./m2

Opsummering af følsomhedsberegning i valuarvurderingen:

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,25 %, så vil ejendommens dagsværdi falde med kr. 2.873.000. Hvis i stedet lejeindtægten falder med 5 % vil ejendommens dagsværdi falde med kr. 3.757.000.

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

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 6.030.343.

Noter til balancen - fortsat

	2025 kr.	2024 kr.
Note 9. Vaskemaskine og tørretumbler		
Kostpris 1. januar	22.590	0
Årets tilgang (vaskemaskine + tørretumbler)		22.590
Kostpris 31. december	22.590	22.590
Akkumulerede afskrivninger 1. januar	1.694	0
Afskrivning indeværende år	2.259	1.694
Akkumulerede afskrivninger 31. december	3.953	1.694
Regnskabsmæssig værdi 31. december	18.637	20.896
Regnskabsmæssig værdi i alt 31. december	18.637	20.896
Forventet levetid, år	10	10
Note 10. Varmeregnskab		
Energimærkning	5.656	7.376
Varmeomkostning	105.211	104.190
Indbetalt a conto	-119.765	-120.800
	-8.898	-9.234
Note 11. Likvide beholdninger		
Nykredit Bank	-40.558	-141.324
Konto, SKAT	1	27
	-40.557	-141.297

Noter til balancen, fortsat

Note 12. Prioritetsgæld

	Renter og bidrag kr.	Afdrag i året kr.	Kursværdi kr.	2025 kr.	2024 kr.
Nykredit A/S, 11	49.817	84.715	2.028.744	2.435.802	2.520.517
Nykredit A/S, 12, "altanlån"	23.835	57.112	1.219.515	1.541.907	1.599.019
Nykredit A/S, 13 "Bagfacade og varmecentral"	52.113	19.785	1.632.496	1.608.215	0
<i>Pantebrevsrestgæld</i>				5.585.924	4.119.536
Kursregulering af prioritetsgæld				-705.169	-663.544
		<u>161.612</u>	<u>4.880.755</u>	<u>4.880.755</u>	<u>3.455.992</u>
Betalte renter	<u>125.765</u>				

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år)	172.733	141.826
Lang del af gæld (mere end 1 år)	4.708.022	3.314.166
	<u>4.880.755</u>	<u>3.455.992</u>
Restgæld efter 5 år	<u>4.688.981</u>	<u>3.390.086</u>

Informationer om indregnede lån:

Nykredit A/S, kontantlån 11: Oprindelig hovedstol kr. 2.963.000. Pålydende rente 1,5 % p.a. konvertibelt. Effektiv rentesats 1,6016 % p.a. Restløbetid 23 år og 6 mdr. Næste års afdrag udgør kr. 86.079.

Nykredit A/S, kontantlån 12: Oprindelig hovedstol kr. 1.902.061. Pålydende rente 1 % p.a. konvertibelt. Effektiv rentesats 1,1108 % p.a. Restløbetid 23 år og 6 mdr. Næste års afdrag udgør kr. 57.749.

Nykredit A/S, kontantlån 13: Oprindelig hovedstol kr. 1.628.000. Pålydende rente 4 % p.a. konvertibelt. Effektiv rentesats 4,1344 % p.a. Restløbetid 29 år og 6 mdr. Næste års afdrag udgør kr. 28.905.

Noter til balancen - fortsat

	2025 kr.	2024 kr.
Note 13. Øvrig gæld		
Revision og regnskabsmæssig assistance	21.500	21.000
Valuarvurdering	10.500	12.500
Øvrige kreditorer	7.397	0
	39.397	33.500

Note 14. Eventualaktiver og -forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 5.712.266 er der stillet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 33.950.000.

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	
		2023	2024	2025	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal stk.	BBR Areal 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	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

	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	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 15. Nøgleoplysninger, fortsat

Feltnr.		kr.	kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	33.950.000	34.086

	kr.	kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	786.390 790

	%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi
	2,32

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens		X

				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	62.400	* 12 /	996 752
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	996 0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	996 0

		År 2023 kr. pr. m ²	År 2024 kr. pr. m ²	År 2025 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	-99	262	-682

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 15. Nøgleoplysninger, fortsat

Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	28.347
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	4.969
K3	Teknisk andelsværdi	33.316

		År 2023 kr. pr. m ²	År 2024 kr. pr. m ²	År 2025 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	75	7	11
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	319	0	920
M3	Vedligeholdelse i alt	394	7	931

		År 2023 kr. pr. m ²	År 2024 kr. pr. m ²	År 2025 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	138	140	162

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 16. 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:

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 42 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.

		kr.
Foreningens egenkapital før andre reserver 31. december		28.233.240
Ejendom, regnskabsmæssig dagsværdi	-33.950.000	
Ejendom, valuarvurdering	<u>33.950.000</u>	0
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 31. december	4.880.755	
Prioritetsgæld, kursværdi 31. december	<u>-4.880.755</u>	0
		<u>28.233.240</u>
	<u>28.233.240</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone:	139.080	<u>203,0000</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:		
Værdi pr. indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen den 19. maj 2025		<u>203,0000</u>

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

	Indskud (kr.)	Indskud (kr.)	Andelsværdi (kr.)	Andelsværdi (kr.)
Antal andele	pr. andelstype	i alt	pr. andelstype	inkl. indskud
12	11.590	139.080	2.352.770	28.233.240
Afrunding				0
<u>12</u>		<u>139.080</u>		<u>28.233.240</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 uændret i forhold til sidste 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. 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 regnskabsår.

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".

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Øvrige gældsforpligtelser

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

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 15, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 16.

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.

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.”

Carsten Østergaard Volden

Administrator

Serienummer: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457

IP: 195.225.xxx.xxx

2026-07-13 03:00:10 UTC



Palle Valentin Kubach

Revisor

Serienummer: 44626649-c661-4b32-89a7-ee079fa888c2

IP: 212.97.xxx.xxx

2026-07-13 06:41:16 UTC



Christoffer Monberg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: a3501e76-63e2-4199-babd-595138f5b870

IP: 212.27.xxx.xxx

2026-07-19 15:49:35 UTC



Jens Christian Bendixen Aggebo

Bestyrelsesmedlem 2025

Serienummer: a0e13bdb-b216-4cd3-b712-d611f917a2c7

IP: 212.27.xxx.xxx

2026-07-20 10:36:58 UTC



Jan Trane Hansen

Bestyrelsesformand

Serienummer: e3f95bd5-65ee-4455-bb31-8c098b9a3f8d

IP: 185.128.xxx.xxx

2026-07-27 09:29:57 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.