

Andelsboligforeningen

Collinsgade 5

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

Årsrapport for 2020

44. regnskabsår

Administrator:

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

Indholdsfortegnelse

	side
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Administratorpåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Andelsværdiberegning	21
Anvendt regnskabspraksis	22
Bilag	
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

Thomas Uffelmann Mohn

Philip Friis Nielsen

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 2021

Årsrapporten underskrives med NemID efter de retningslinjer Erhvervsstyrelsen godkender.

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 2020 for Andelsboligforeningen Collingsgade 5.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 4. marts 2021

Bestyrelsen:

Irene Alma Lønne, Formand

Thomas Uffelmann Mohn

Philip Friis Nielsen

Administratorpåtegning

Som administrator i Andelsboligforeningen Collingsgade 5 skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 2020. 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 2020.

Slagelse, den 4. marts 2021

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 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens §5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

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

Brøndby, den 4. marts 2021

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 38 28 79

Tommy Nørskov

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 10061

Resultatopgørelse for 2020

		Realiseret 2020	Budget 2020 (ej revideret)	Realiseret 2019
	note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift	1	525.600	518.400	518.400
Boligafgift, altaner		129.660		
Vaskeridrft	2	5.270	4.700	5.701
Indtægter i alt		<u>660.530</u>	<u>523.100</u>	<u>524.101</u>
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	3	93.651	93.311	89.109
Forbrugsafgifter	4	61.095	63.176	65.627
Renholdelse	5	38.540	40.000	37.139
Vedligeholdelse, løbende	6	61.814	50.000	1.748
Foreningsomkostninger	7	72.720	85.200	90.640
Afskrivninger, installationer	9	0	3.000	2.292
Omkostninger i alt		<u>327.820</u>	<u>334.687</u>	<u>286.555</u>
Resultat før finansielle poster		<u>332.710</u>	<u>188.413</u>	<u>237.546</u>
Finansielle indtægter		0	0	0
Finansielle omkostninger	8	106.298	58.300	145.907
Finansielle poster, netto		<u>106.298</u>	<u>58.300</u>	<u>145.907</u>
Resultat før skat		226.412	130.113	91.639
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		<u>226.412</u>	<u>130.113</u>	<u>91.639</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>650.000</u>
Overført til "Overført resultat mv.":				
Betalte prioritetsafdrag		135.021	78.050	88.600
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar		0	-3.000	-2.292
Overført restandel af årets resultat		91.391	55.063	-644.669
		<u>226.412</u>	<u>130.113</u>	<u>-558.361</u>
Disponeret i alt		<u>226.412</u>	<u>130.113</u>	<u>91.639</u>

Balance

pr. 31. december

	note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver			
Ejendommen, Matr. nr. 142 Østervold Kvarter	9	33.200.000	29.900.000
Dagsværdi i h.t. valuarvurdering pr. 31. december 2020. Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019 udgør kr. 12.000.000.			
Vaskemaskine og tørretumbler	10	6.476	8.875
Materielle anlægsaktiver		<u>33.206.476</u>	<u>29.908.875</u>
Anlægsaktiver		<u>33.206.476</u>	<u>29.908.875</u>
Tilgodehavende andelshavere vedr. altaner	11	0	1.428.097
Periodeafgrænsningsposter		<u>13.294</u>	<u>13.319</u>
Tilgodehavender		<u>13.294</u>	<u>1.441.416</u>
Likvide beholdninger	13	<u>651.778</u>	<u>1.411.144</u>
Omsætningsaktiver		<u>665.072</u>	<u>2.852.560</u>
Aktiver		<u><u>33.871.548</u></u>	<u><u>32.761.435</u></u>

Balance

pr. 31. december

	note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Andelsindskud		139.080	139.080
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		28.548.697	27.156.335
Overført resultat mv.		-517.701	-744.113
Egenkapital før andre reserver		<u>28.170.076</u>	<u>26.551.302</u>
Andre reserver			
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		<u>900.000</u>	<u>900.000</u>
Andre reserver		<u>900.000</u>	<u>900.000</u>
Egenkapital	14	<u>29.070.076</u>	<u>27.451.302</u>
Prioritetsgæld, fælles	15	2.846.154	2.924.362
Prioritetsgæld, altaner	15	1.821.238	1.971.829
Forudbetalt boligafgift		0	17.150
Varmeregnskab	12	15.576	16.533
Øvrig gæld	16	<u>118.504</u>	<u>380.259</u>
Gældsforpligtelser	17	<u>4.801.472</u>	<u>5.310.133</u>
Passiver		<u>33.871.548</u>	<u>32.761.435</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	18		
Nøgleoplysninger	19		
Beregning af andelsværdi	20		

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2020 kr.	Budget 2020 (ej revideret) kr.	Realiseret 2019 kr.
Note 1. Boligafgift			
Boligafgift	525.600	518.400	518.400
	<u>525.600</u>	<u>518.400</u>	<u>518.400</u>
Note 2. Vaskeridrift			
Indbetalt af beboerne	10.200	9.600	9.600
Elafgift, vaskeri	-1.500	-1.500	-1.500
Reparation og vedligeholdelse	-1.031	-1.000	0
Afskrivning vaskemaskine, jf, note 10	-1.579	-1.580	-1.579
Afskrivning tørretumbler, jf, note 10	-820	-820	-820
	<u>5.270</u>	<u>4.700</u>	<u>5.701</u>
Note 3. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	72.811	72.811	68.819
Forsikringer	20.840	20.500	20.290
	<u>93.651</u>	<u>93.311</u>	<u>89.109</u>
Note 4. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	29.459	32.676	37.900
Renovation	26.061	26.500	23.580
Elforbrug fællesarealer	5.575	4.000	4.147
	<u>61.095</u>	<u>63.176</u>	<u>65.627</u>
Note 5. Renholdelse			
Trappevask m.v.	19.040	19.000	18.639
Vinduespolering	3.000	4.000	2.000
Gårdanlæg	16.500	17.000	16.500
	<u>38.540</u>	<u>40.000</u>	<u>37.139</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2020 kr.	Budget 2020 (ej revideret) kr.	Realiseret 2019 kr.
Note 6. Vedligeholdelse, løbende			
VVS	16.545		945
Låsesmed	795		803
Kloak	33.130		0
Varmeanlæg	11.344		0
Budgetteret vedligeholdelse	0	50.000	0
	<u>61.814</u>	<u>50.000</u>	<u>1.748</u>
Note 7. Foreningsomkostninger			
Administrationshonorar	42.626	44.000	42.338
Administrationshonorar ekstra	4.000	0	6.125
Revision og regnskabsmæssig assistance	19.000	19.000	19.000
Varmeregnskabshonorar	4.716	4.500	4.485
Valuarvurdering	-2.500	12.500	15.000
ABF kontingent	2.261	2.200	2.178
Porto og gebyrer mv.	2.617	3.000	1.514
	<u>72.720</u>	<u>85.200</u>	<u>90.640</u>
Note 8. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter m.v.	87.418	58.300	67.492
Renter, altanlån, reg, 2019	15.055	0	0
Kurstab, ekstraordinært afdrag altanlån	1.422	0	0
Låneomkostninger	750	0	78.415
Renter, bank	1.494	0	0
Øvrige renter	159	0	0
	<u>106.298</u>	<u>58.300</u>	<u>145.907</u>

Noter til balancen

	2020 kr.	2019 kr.
Note 9. Ejendommen, Matr. nr. 142 Østervold Kvarter		
Kostpris 1. januar	2.743.665	2.743.665
Tilgang, altaner	1.907.638	0
Afgang	0	0
Kostpris 31. december	<u>4.651.303</u>	<u>2.743.665</u>
Opskrivninger 1. januar	27.156.335	24.154.043
Årets opskrivning	1.392.362	3.002.292
Tilbageført opskrivning	0	0
Opskrivninger 31. december	<u>28.548.697</u>	<u>27.156.335</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>33.200.000</u>	<u>29.900.000</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	30.625	28.333
Afskrivning indeværende år	0	2.292
Akkumulerede afskrivninger 31. december	<u>30.625</u>	<u>30.625</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>
Forventet levetid, år	<u>10</u>	<u>10</u>
Regnskabsmæssig værdi ejendom i alt 31. december	<u><u>33.200.000</u></u>	<u><u>29.900.000</u></u>

Noter til balancen - fortsat

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

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2020 i henhold til vurdering af 3. marts 2021 af ejendomsmægler MDE og valuar Bente Kjølhede fra Kjølhede Ejendomsvurdering.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019 udgør kr. 12.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på et forrentningskrav på 2,85% p.a. i henhold til en DCF model jf. bekendtgørelse af 28. juni 2018 om valuarvurderinger.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i forrentningskravet, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i forrentningskravet fra 2,85 % til 3,1 % alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 3.222.000. En sådan ændring af forrentningskravet vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 23,1665 til kr. 178,0533.

Endvidere viser følsomhedsberegningen, at et fald i leje pr. kvm på kr. 50 vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 1.447.000. En sådan ændring af leje pr. kvm. vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 10,4041 til kr. 190,8157.

Note 10. Vaskemaskine og tørretumbler

Vaskemaskine (2011)

Kostpris 1. januar	15.793	15.793
Årets tilgang	0	0
Kostpris 31. december	15.793	15.793
Akkumulerede afskrivninger 1. januar	9.376	7.797
Afskrivning indeværende år	1.579	1.579
Akkumulerede afskrivninger 31. december	10.955	9.376
Regnskabsmæssig værdi 31. december	4.838	6.417

Noter til balancen - fortsat

	2020	2019
	kr.	kr.
Note 10. Vaskemaskine og tørretumbler		
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	5.740	4.920
Afskrivning indeværende år	<u>820</u>	<u>820</u>
Akkumulerede afskrivninger 31. december	<u>6.560</u>	<u>5.740</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.638</u>	<u>2.458</u>
Regnskabsmæssig værdi i alt 31. december	<u>6.476</u>	<u>8.875</u>
Forventet levetid, år	<u>10</u>	<u>10</u>
Note 11. Tilgodehavende andelshavere vedr. altaner		
Hovedentreprise	1.567.112	1.148.287
Teknisk rådgivning	225.806	197.531
Byggestrøm	4.000	0
Attester	16.579	16.579
Gartner	28.119	0
Tabt arbejdsfortjeneste	15.377	0
Låneomkostninger	<u>50.645</u>	<u>50.645</u>
	1.907.638	1.413.042
Tilskrevne renter i alt, altanlån	<u>0</u>	<u>15.055</u>
	1.907.638	1.428.097
Tilgang, anskaffelsessum ejendom	<u>-1.907.638</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>1.428.097</u>
Note 12. Varmeregnskab		
Varmeomkostning	93.784	94.917
Indbetalt a conto	<u>-109.360</u>	<u>-111.450</u>
	<u>-15.576</u>	<u>-16.533</u>
Note 13. Likvide beholdninger		
Nykredit Bank	51.780	1.411.144
Konto, SKAT	<u>599.998</u>	<u>599.998</u>
	<u>651.778</u>	<u>1.411.144</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.	I alt	Reserve til imødegåelse af værdiforringelse ejendom, kurs- regulering mv.	Reserve til vedligeholdelse af ejendommen	I alt	
Saldo pr. 1. januar	139.080	27.156.335	-744.113	26.551.302	0	900.000	900.000	27.451.302
Årets opskrivning		1.392.362		1.392.362			0	1.392.362
Reserveret til vedligeholdelse			0			0	0	0
Overført af årets resultat			226.412	226.412			0	226.412
Saldo 31. december	139.080	28.548.697	-517.701	28.170.076	0	900.000	900.000	29.070.076

Noter til balancen, fortsat

Note 15. Prioritetsgæld, fælles

Lånetype	Kurs	Rest- løbetid år	Renter og bidrag 2020 kr.	Betalte afdrag 2020 kr.	Nominel restgæld = pantebrevs- restgæld 31/12 kr.	Regnskabs- mæssig værdi 31/12 kr.	Heraf næste års afdrag kr.	Kursværdi 31/12 kr.
Nykredit A/S, kontantlån, pålyd. rente 1,5 % opr. kr. 2.963.000, konvertibel rentesats 1,6016 %	104,58	28,5	57.949	78.208	2.846.154	2.846.154	79.468	2.976.517
Nykredit A/S, kontantlån, pålyd. rente 1,0 % "altanlån" opr. kr. 2.000.000, konvertibel rentesats 1,1108 %	*) 102,97	28,5	29.469	56.813	1.821.238	1.821.238	54.633	1.875.306
			<u>87.418</u>	<u>135.021</u>	<u>4.667.392</u>	<u>4.667.392</u>	<u>134.101</u>	<u>4.851.823</u>

*) = Der er pr. 31. december 2020 udover det anført betalte afdrag på "altanlån" ekstraordinært afdraget kr. 93.778 på den nominelle restgæld.

Noter til balancen - fortsat

	2020	2019
	kr.	kr.
Note 16. Øvrig gæld		
Revision og regnskabsmæssig assistance	19.000	19.000
Ekstraordinært afdrag, altanlån	95.950	0
Honorar, valuarvurdering (afsat)	0	15.000
Altanprojekt	0	270.884
VVS	0	71.265
Rengøring og trappevask	1.582	4.110
ATP	284	0
Feriepenge	1.688	0
	<u>118.504</u>	<u>380.259</u>

Note 17. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser, er kr. 4.533.291 langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består af prioritetsgæld.

Der henvises i øvrigt til note 15.

Note 18. Eventualaktiver og -forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst afgiftpantebrev nom. kr. 187.000.

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 afgiftpantebrevet stillet pant for gæld med samlet hovedstol på 4.963.000 kr. i ejendommen.

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 19. Nøgleoplysninger

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.

Ejendommen har energiklasse D.

Lovkrævede nøgleoplysninger

Bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 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	
		2018	2019	2020	
		BBR Areal	BBR Areal	Antal	
		m ²	m ²	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 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	

	kr.	kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	33.200.000	33.333

	kr.	kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	900.000	904

	%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	3

	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

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 19. Nøgleoplysninger, fortsat

Feltnr.				kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift	43.800	* 12 /	996	528
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	996	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	996	0

	År 2018	År 2019	År 2020	
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	150	92	227

	kr. pr. m ²	
K1	Andelsværdi	28.098
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	4.153
K3	Teknisk andelsværdi	32.251

	År 2018	År 2019	År 2020	
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
M1	Vedligeholdelse, løbende	0	2	62
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	0	2	62

	%	
P	Friværdi	86

	År 2018	År 2019	År 2020	
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	99	89	136

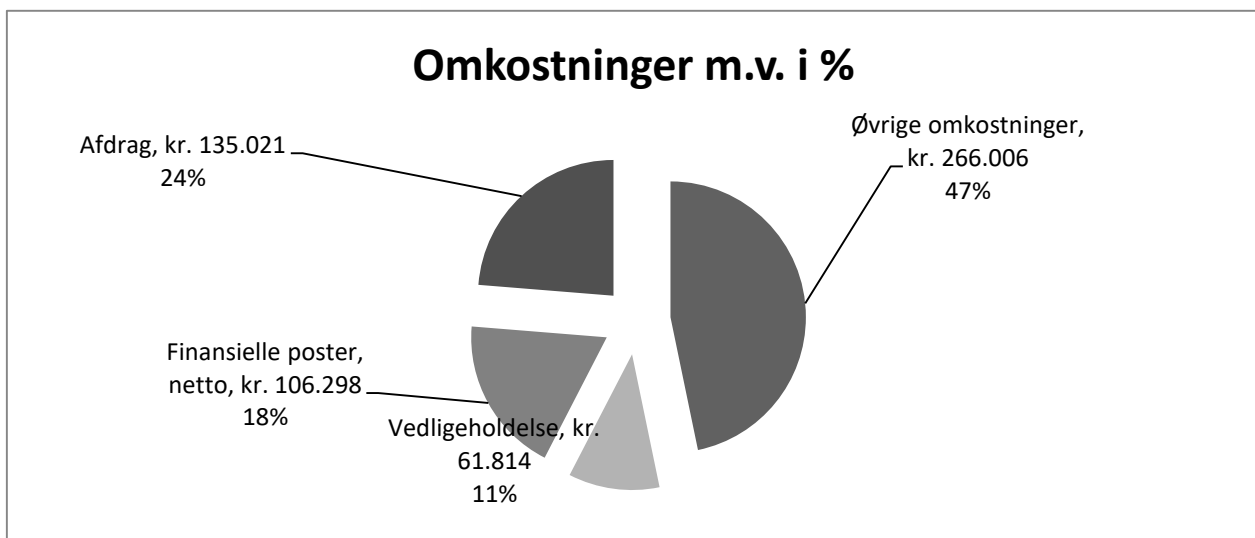
Øvrige noter til årsregnskabet

Note 19. Nøgleoplysninger, fortsat

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	33.333	33.333	
Anskaffelsessum (kostpris)	4.670	4.670	
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.153	4.153	
Foreslået andelsværdi	28.098	28.098	
Henlæggelser (andre reserver) uden for andelsværdi	904	904	
		kr./m²	%
Boligafgift ultimo året pr. andelskv. ultimo (se H1)		528	
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter for hele året			80
Erhvervslejeindtægt ultimo året pr. udlejede erhvervskv. ultimo = 0 * 12 / 0		0	
Boliglejeindtægt ultimo året pr. udlejede boligkv. ultimo = 0 * 12 / 0		0	



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		28.170.076
Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 31. december	4.667.392	
Prioritetsgæld, kursværdi 31. december	<u>-4.851.823</u>	<u>-184.431</u>
		<u>27.985.645</u>

Dagsværdien er følsom overfor udsving i forrentningsprocenten samt udsving i lejeindtægterne. Der henvises til note 9 omkring følsomhedsberegning.

	<u>27.985.645</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone:	139.080	<u>201,2198</u>

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:

Værdi pr. indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen den 16. juni 2020	<u>190,6059</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	2.332.137	27.985.650
Afrunding				<u>-5</u>
<u>12</u>		<u>139.080</u>		<u>27.985.645</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Collingsgade 5 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens regnskabsregler § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningen vedtægter.

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

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

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

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender m.v.

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

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponeringen indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

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

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

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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

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

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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

Prioritetsgæld

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

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

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 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.

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	
		kr.		kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	33.200.000		33.333
		kr.		kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	900.000		904
				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift			528
				kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi			28.098
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)			4.153
K3	Teknisk andelsværdi			32.251
	Sæt kryds		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering			X
				%
P	Friværdi			86

Penneo

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

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

Birgit Kornum

Administrator

På vegne af: By & Bolig Administration APS
Serienummer: CVR:30587766-RID:86406592
IP: 188.179.xxx.xxx
2021-04-20 08:43:41Z

NEM ID 

Thomas Uffelmann Mohn

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Collingsgade 5
Serienummer: PID:9208-2002-2-841949637397
IP: 62.199.xxx.xxx
2021-04-20 10:17:48Z

NEM ID 

Irene Alma Lønne

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Collingsgade 5
Serienummer: PID:9208-2002-2-255645073765
IP: 93.163.xxx.xxx
2021-04-22 09:25:47Z

NEM ID 

Philip Friis Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Collingsgade 5
Serienummer: PID:9208-2002-2-994640410046
IP: 80.197.xxx.xxx
2021-04-22 14:02:49Z

NEM ID 

Tommy Nørskov Rasmussen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: ALBJERG
Serienummer: PID:9208-2002-2-283272147408
IP: 80.162.xxx.xxx
2021-04-22 14:08:11Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: PEVGP-OL7V8-ZLSCG-20DHL-JAMCF-EVJHW

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 tidsstempelt 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>