

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 |
| Ledespåtegning | 2 |
| Administratørerklæring | 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 3. februar 2026

Bestyrelsen:

Jan Trane Hansen, forperson

Jens Christian Bendixen Aggebo

Christoffer Monberg

Administratørerklæring

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.

Bestyrelsen 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 3. februar 2026

Administrator:

By & Bolig Ejendomsadministration 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 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 3. februar 2026

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 35 38 28 79

Palle Valentin Kubach

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 16567

UDKAST

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 |
| Vaskeridrift | 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 | 18.637 | 20.896 |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>33.968.637</u> | <u>33.770.896</u> |
| Anlægsaktiver | | <u>33.968.637</u> | <u>33.770.896</u> |
| Periodeafgrænsningsposter | | 20.600 | 20.054 |
| 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 |
| Kortfristede 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 | Budget 2025 (ej revideret) | Realiseret 2024 |
|--|--------------------|----------------------------------|--------------------|
| | kr. | kr. | 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 |
| Ventillation | 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 | Budget 2025 (ej revideret) | Realiseret 2024 |
|--|--------------------|----------------------------------|--------------------|
| | kr. | kr. | 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 | 2024 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| | kr. | 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 | <u>6.030.343</u> | <u>5.336.714</u> |
| | | |
| Opskrivninger 1. januar | 28.413.286 | 27.863.286 |
| Årets opskrivning | -493.629 | 550.000 |
| Tilbageført opskrivning | 0 | 0 |
| Opskrivninger 31. december | <u>27.919.657</u> | <u>28.413.286</u> |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>33.950.000</u> | <u>33.750.000</u> |

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. 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) | <u>22.590</u> | <u>22.590</u> |
| Kostpris 31. december | <u>22.590</u> | <u>22.590</u> |
| | | |
| Akkumulerede afskrivninger 1. januar | 1.694 | 0 |
| Afskrivning indeværende år | <u>2.259</u> | <u>1.694</u> |
| Akkumulerede afskrivninger 31. december | <u>3.953</u> | <u>1.694</u> |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>18.637</u> | <u>20.896</u> |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi i alt 31. december | <u>18.637</u> | <u>20.896</u> |
| | | |
| Forventet levetid, år | <u>10</u> | <u>10</u> |
| | | |
| Note 10. Varmeregnskab | | |
| Energimærkning | 5.656 | 7.376 |
| Varmeomkostning | 105.211 | 104.190 |
| Indbetalt a conto | <u>-119.765</u> | <u>-120.800</u> |
| | <u>-8.898</u> | <u>-9.234</u> |
| | | |
| Note 11. Likvide beholdninger | | |
| Nykredit Bank | -40.558 | -141.324 |
| Konto, SKAT | <u>1</u> | <u>27</u> |
| | <u>-40.557</u> | <u>-141.297</u> |

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 | <u>52.113</u> | <u>19.785</u> | <u>1.632.496</u> | <u>1.608.215</u> | <u>0</u> |
| <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) | | | | <u>4.708.022</u> | <u>3.314.166</u> |
| | | | | <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 |
| | <u>39.397</u> | <u>33.500</u> |

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 |
|------------------|---|--------------------------------|-------------------------|-------|
| Sæt kryds | | | | |
| 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 | 1976 |
| D2 | Ejendommens opførelsesår | 1892 |

| | Ja | Nej |
|------------------|---|-----|
| Sæt kryds | | |
| E1 | Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud ? | X |
| E2 | Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse, der er i foreningen: Ikke relevant | |

| | Anskaffelsesprisen | Valuarvurdering | Offentlig vurdering |
|------------------|--|-----------------|---------------------|
| Sæt kryds | | | |
| F1 | Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien | X | |

| | Ja | Nej |
|------------------|--|-----|
| Sæt kryds | | |
| 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 |

| F3 | | kr. | kr. pr. m ² |
|----|-------------------------------------|---------|------------------------|
| | 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 | År 2024 | År 2025 |
|---|---|------------------------|------------------------|------------------------|
| | | kr. pr. m ² | kr. pr. m ² | 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:

| Antal andele | Indskud (kr.) | | Andelsværdi (kr.) | |
|------------------|----------------|----------------|-------------------|-------------------|
| | pr. andelstype | i alt | pr. andelstype | inkl. indskud |
| 12 | 11.590 | 139.080 | 2.352.770 | 28.233.240 |
| <u>Afrunding</u> | | | | <u>0</u> |
| <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 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 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.