Deloitte
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 24 21 37 14
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C
Telefon 36 10 20 30
Telefax 36 10 20 40
www.deloitte.dk

Andelsboligforeningen Collinsgade 5
CVR-nr. 57 09 65 19

Årsrapport 2009

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for 2009	5
Balance pr. 31.12.2009	6
Noter	7
Note, værdiansættelse af andele	11
Likviditetsoversigt for året 2010	14

Foreningsoplysninger

Forening

Andelsboligforeningen Collinsgade 5
Collinsgade 5
2100 København Ø

Bestyrelse

Irene Lønne, formand
Rikke Henningsen
Aage Sandhøj

Administrator

Advokat Kirsten Bindstrup
Wesselsgade 17
2200 København N
Telefon 33 14 84 81

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Godkendt på foreningens generalforsamling, den

Dirigent

_____

Bestyrelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsregnskabet for 2009 for Andelsboligforeningen Collinsgade 5.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens og vedtægternes krav til regnskabsaflæggelsen. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. april 2010

Administrator

Advokat Kirsten Bindstrup

Bestyrelse

Irene Lønne formand	Rikke Henningsen	Aage Sandhøj

Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Collinsgade 5

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Collinsgade 5 for regnskabsåret 01.01. - 31.12.2009 omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, noter samt note, værdiansættelse af andele. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven samt lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. De i resultatopgørelsen anførte budgettal samt likviditetsoversigten er ikke revideret, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2009 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01. - 31.12.2009 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at tage forbehold skal vi bemærke, at der i årsregnskabet og i andelsværdiberegningen er anvendt en valuarvurdering. Af vurderingen fremgår det, at ejendommens markedsværdi er opgjort til 14.500.000 kr., svarende til en forrentningsprocent på nettolejen på 2,15%. Vi gør opmærksom på, at denne forrentningsprocent, efter vores opfattelse, er relativ lav og at anvendelse af en højere forrentningsprocent ville påvirke værdiansættelsen i nedadgående retning.

København, den 16. april 2010

Deloitte
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Annemarie Angel
statsautoriseret revisor

Helle Diderksen
registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A med de fravigelser og tilpasninger, der følger af foreningens særlige forhold, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen af klassificeret efter foreningens art og aktiviteternes omfang samt foreningens ønsker med hensyn til præsentationen.

Periodisering

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter og omkostninger.

Vedligeholdelse

Vedligeholdelse er de omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen ved lige, uden at den derved bringes i bedre stand end ved erhvervelsen. Omkostninger herudover tillægges ejendommens anskaffelsessum som forbedringer.

Prioritetsydelser

Afdrag på prioritetsgæld er medtaget i resultatopgørelsen.

Skatteforhold

I resultatopgørelsen udgiftsføres den beregnede skat af årets skattepligtige indkomst. Der afsættes ikke udskudt skat.

Balancen

Ejendommen

Ejendommen optages til foreningens anskaffelsessum med tillæg af forbedringsudgifter.

Der foretages afskrivning på ejendommens særlige installationer, hvorimod bygningsværdien ikke afskrives.

Prioritetsgæld

Prioritetsgælden optages til nominel restgæld, svarende til det beløb, der skal betales gennem de normale afdrag.

Resultatopgørelse for 2009

2008 kr.		Note	2009 kr.	Ikke revideret budget 2009 t.kr.	Ikke revideret budget 2010 t.kr.
337.311	Boligafgift, medlemmer		361.311	364	383
0	Øvrige indtægter		299	0	0
337.311	**Indtægter**		**361.610**	**364**	**383**
-96.276	Skatter og afgifter	1	-102.365	-96	-107
-9.486	Forsikringer		-9.916	-10	-11
-36.724	Renholdelse og belysning mv.	2	-40.399	-43	-46
-14.589	Vedligeholdelse	3	-27.991	-40	-40
-45.477	Administration mv.	4	-48.811	-54	-61
0	Afskrivninger	6	-766	0	-3
-202.552	**Omkostninger**		**-230.248**	**-243**	**-268**
134.759	**Resultat før finansielle poster**		**131.362**	**121**	**115**
1.690	Renteindtægter		234	1	0
-116.180	Finansielle omkostninger	5	-117.776	-115	-116
20.269	**Årets resultat**		**13.820**	**7**	**-1**
-33.915	Afdrag på prioritetsgæld		-35.674	-36	-38
-13.646	**Årets resultat efter afdrag**		**-21.854**	**-29**	**-39**

Der foreslås overført til næste år, jf. note 9.

Balance pr. 31.12.2009

	Note	2009 kr.	2008 kr.
Ejendommen matr.nr. 142 Østervold Kvarter	6	2.689.774	2.659.915
Anlægsaktiver		**2.689.774**	**2.659.915**
Tilgodehavende boligafgift mv.		400	0
Andre tilgodehavender		0	4.366
Varmeregnskab, igangværende	7	24.293	19.700
Periodeafgrænsningsposter		4.181	5.408
Tilgodehavender		**28.874**	**29.474**
Likvide beholdninger	8	**17.084**	**67.576**
Omsætningsaktiver		**45.958**	**97.050**
Aktiver		**2.735.732**	**2.756.965**
Andelskapital		139.080	139.080
Reservefond		1.103.714	1.068.040
Overført resultat		-632.465	-610.611
Egenkapital	9	**610.329**	**596.509**
Prioritetsgæld	10	2.094.749	2.130.423
Skyldige omkostninger	11	30.654	30.033
Gældsforpligtelser		**2.125.403**	**2.160.456**
Passiver		**2.735.732**	**2.756.965**
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	12		

Noter

2008 kr.		2009 kr.	Ikke revideret budget 2009 t.kr.	Ikke revideret budget 2010 t.kr.
	1. Skatter og afgifter			
37.975	Ejendomsskatter	39.760	40	43
20.973	Skorstensfejning og renovation	16.825	17	17
200	Rottebekæmpelse	226	0	0
37.128	Vandafgift	45.554	39	47
96.276		**102.365**	**96**	**107**
	2. Renholdelse og belysning mv.			
21.683	Trappevask mv.	23.535	27	27
9.600	Gårdanlæg	11.040	10	12
0	Rengøringsartikler	0	2	1
5.441	Elforbrug	5.824	4	6
36.724		**40.399**	**43**	**46**
	3. Vedligeholdelse			
575	VVS	2.125		
5.090	Maler	0		
3.624	Elektriker	8.799		
5.300	Låsearbejder inkl. nøgler	0		
0	Varmeanlæg	4.638		
0	Murer	10.929		
0	Materialer og småanskaffelser	1.500		
14.589		**27.991**	**40**	**40**

Noter

2008 kr.		2009 kr.	Ikke revideret budget 2009 t.kr.	Ikke revideret budget 2010 t.kr.
	4. Administration mv.			
20.000	Administration	21.000	21	22
3.615	Varmeadministration	3.703	4	4
16.000	Revision og regnskabsmæssig assistance	16.800	17	18
82	Kontorhold og porto	67	1	1
644	Gebyrer bank mv.	527	1	1
0	Møder og generalforsamlinger	0	3	3
0	Diverse	81	0	0
448	ABF-kontingent	1.945	2	2
4.688	Valuarvurdering	4.688	5	10
45.477		**48.811**	**54**	**61**
	5. Finansielle omkostninger			
118.088	Renter	117.776	116	116
-1.908	Rentetilskud	0	-1	0
116.180		**117.776**	**115**	**116**
0	Renteudgifter - bank/øvrige	0	0	0
116.180		**117.776**	**115**	**116**

Noter

	2009 kr.	2008 kr.
6. Ejendommen matr.nr. 142 Østervold Kvarter		
Anskaffelsessum, 01.01.	**2.659.915**	**2.659.915**
Dørtelefonanlæg, tilgang i 2009		
Anskaffelsessum	30.625	0
Årets afskrivning, 10% p.a., 1. år	-766	0
	29.859	**0**
Bogført værdi, ultimo	**2.689.774**	**2.659.915**
Ejendomsværdi pr. 01.10.2008	**12.000.000**	**12.000.000**
Heraf grundværdi	**2.652.000**	**2.652.000**
7. Varmeregnskab, igangværende		
Varmeomkostninger	76.793	69.200
Varmebidrag	-49.500	-49.500
Tilbageholdt a/c bidrag, handler	-3.000	0
	24.293	**19.700**
8. Likvide beholdninger		
Kassebeholdning, formand	3.000	3.000
Danske Bank, konto 9481737	14.084	64.576
	17.084	**67.576**

9. Egenkapital	**Andels-kapital kr.**	**Reserve-fond kr.**	**Overført resultat kr.**	**I alt kr.**
Saldo 01.01.2009	139.080	1.068.040	-610.611	596.509
Afdrag på prioritetsgæld		35.674		35.674
Overført af årets nettoresultat			-21.854	-21.854
	139.080	**1.103.714**	**-632.465**	**610.329**

Noter

10. Prioritetsgæld	Udløb	Hovedstol kr.	Renter kr.	Restgæld kr.	Kursværdi kr.
NK, 5,088%	2036	2.200.000	117.776	2.094.749	2.114.088
			117.776	**2.094.749**	**2.114.088**

	2009 kr.	2008 kr.
Opdeling af lån		
Langfristet del	2.057.249	2.059.049
Kortfristet del (næste års afdrag)	37.500	35.700
	2.094.749	**2.094.749**

11. Skyldige omkostninger

Revision og regnskabsmæssig assistance	16.800	16.000
Valuarvurdering	4.688	4.688
ABF-kontinget, afsat 3 mdr.	600	0
Årsafregning, el-afgift	2.042	1.390
Årsafregning, vandafgift	5.856	0
Håndværkere	0	5.300
Vinduespolering	0	2.000
A-skat og AM-bidrag	129	126
Feriepenge	539	529
	30.654	**30.033**

12. Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Til sikkerhed for engagement med Nordea er deponeret ejerpantebrev, nom. 550.000 kr., med pant i ejendommen matr.nr. 142 Østervold Kvarter.

Note, værdiansættelse af andele

13. Beregning af andelskrone og andelenes værdi

Under henvisning til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber skal det oplyses, at salg af andele er underlagt prismaksimeringsbestemmelserne. Den maksimale værdi opgøres på grundlag af den værdi ejendommen værdiansættes til i andelsværdiberegningen. Ifølge lovens § 5, stk. 2 kan ejendommens værdi fastsættes til følgende værdier i andelsværdiberegningen:

Litra a, anskaffelsessummen
Litra b, handelsværdi som udlejningsejendom (valuarvurdering)
Litra c, seneste offentlige vurdering

Opmærksomheden henledes på, at andelsværdien påvirkes af ændringer i ejendommens værdiansættelse. Over tid sker der ændringer i ejendommens værdiansættelse, som vil have væsentlig indflydelse på andelsværdien, såvel i opadgående som nedadgående retning.

Ejendommens værdiansættelse i henhold til valuarvurdering vil derudover variere afhængig af den enkelte valuars konkrete faglige skøn ved opgørelsen af ejendommens handelsværdi.

		2009 kr.	2008 kr.
Beregning efter litra a, anskaffelsessummen			
Egenkapital ifølge årsregnskabet		610.329	596.509
Andelskapital		139.080	139.080
Maksimalværdien pr. andelskrone opgøres således:			
Egenkapital	=	610.329	596.509
Andelskapital		139.080	139.080
Maksimal værdi pr. andelskrone		**4,3883**	**4,2890**

svarende til 50.860 kr. pr. andel.

Note, værdiansættelse af andele

		2009 kr.	2008 kr.
13. Beregning af andelskrone og andelenes værdi, fortsat			
Beregning efter litra b, handelsværdi som udlejningsejendom (valuarvurdering)			
Egenkapital ifølge årsregnskabet		610.329	596.509
Regulering, ejendommens værdi:			
Ejendommens bogførte værdi	-2.689.774		
Valuarvurdering af 31.12.2009 (31.12.2008)	14.500.000	11.810.226	12.240.085
Regulering, prioritetsgæld:			
Prioritetsgæld, bogført restgæld	2.094.749		
Prioritetsgæld, kursværdi af restgæld	-2.114.088	-19.339	46.462
Maksimal reguleret egenkapital		**12.401.216**	**12.883.056**
Maksimalværdien pr. andelskrone opgøres således:			
Reguleret egenkapital	=	12.401.216	12.883.056
Andelskapital		139.080	139.080
Maksimal værdi pr. andelskrone		**89,1661**	**92,6305**
eller			
Maksimal værdi pr. andel		**1.033.435**	**1.073.587**
Beregning efter litra c, seneste offentlige vurdering			
Egenkapital ifølge årsregnskabet		610.329	596.509
Regulering, ejendommens værdi:			
Ejendommens bogførte værdi	-2.689.774		
Ejendomsvurdering 01.10.2008	12.000.000		
Tilgang efter vurdering, dørtelefonanlæg	30.625	9.340.851	9.340.085
Regulering, prioritetsgæld:			
Prioritetsgæld, bogført restgæld	2.094.749		
Prioritetsgæld, kursværdi af restgæld	-2.114.088	-19.339	46.462
Maksimal reguleret egenkapital		**9.931.841**	**9.983.056**

Note, værdiansættelse af andele

		2009 kr.	2008 kr.
13. Beregning af andelskrone og andelenes værdi, fortsat			
Beregning efter litra b, handelsværdi som udlejningsejendom			
Maksimalværdien pr. andelskrone opgøres således:			
Reguleret egenkapital	=	9.931.841	9.983.056
Andelskapital		139.080	139.080
Maksimal værdi pr. andelskrone		**71,4110**	**71,7792**
eller			
Maksimal værdi pr. andel		**827.653**	**831.921**

I henhold til foreningens vedtægter er andelsværdien gældende fra datoen for generalforsamlingen til den efterfølgende generalforsamling. Dog skal værdien i henhold til domspraksis nedsættes, såfremt ejendommen medregnes til den seneste offentlige vurdering og der fremkommer en ny offentlig vurdering, der medfører, at andelskronens værdi ikke kan opretholdes.

På generalforsamlingen den 24. juni 2009 blev værdien pr. andelskrone fastsat til 92,6305 kr., svarende til 1.073.587 kr. pr. andel.

Ejendommens beboere fordeler sig i antal således pr. 31.12.2009:

Andelshavere	12
	12

Likviditetsoversigt for året 2010

	Ikke revideret budget 2010 t.kr.
Budgetteret nettoresultat for 2010	-39
Udbetalinger	
Skyldige omkostninger, forskydning	-2
Årets likviditetsforskydning	**-41**
Likvide midler pr. 31.12.2009	17
Forventede likvide midler pr. 31.12.2010	**-24**