ALBJERG

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

Andelsboligforeningen

Collinsgade 5

Collinsgade 5

2100 København Ø

CVR-nr. 57 09 65 19

REVISION & RÅDGIVNING

Årsrapport for 2019

43. regnskabsår

Penneo dokumentnøgle: VSASG-7VQEF-42BKS-WWJTT-U5AFE-SKOEE

REVISION & RÅDGIVNING
RINGAGER 4C, 2. TH. // 2605 BRØNDBY // TEL 38 28 42 84 // CVR 35 38 28 79 // INFO@ALBJERG.DK // ALBJERG.DK

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	

Penneo dokumentnøgle: VSA5G-7VO6F-42BK5-WVH7T-U5LFE-SKOEE

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Collinsgade 5

Beliggende
Collinsgade 5
2100 København Ø
CVR-nr. 57 09 65 19
Matr. nr. 142, Østervold Kvarter

Bestyrelse
Irene Alma Lønne, Formand
Nynne C K Engelsen
Thomas Uffelmann Mohn

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 31. marts 2020

Årsrapporten underskrives med NemID efter de retningslinjer Erhvervsstyrelsen godkender.

Penneo dokumentnøgle: VSA5G-7VO6F-42BK5-WVH7T-U5LFE-SKOEE

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 2019 for Andelsboligforeningen Collinsgade 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 9. marts 2020

Bestyrelsen:

Irene Alma Lønne, Formand

Nynne C K Engelsen

Thomas Uffelmann Mohn

Administratorpåtegning

Som administrator i Andelsboligforeningen Collinsgade 5 skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 2019. 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 2019.

Valby, den 9. marts 2020

Administrator:

By & Bolig Administration ApS

Penneo dokumentnøgle: VSA5G-7VO6F-42BK5-WVH7T-U5LFE-SKOEE

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 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, 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.

Penneo dokumentnøgle: VSA5G-7VO6F-42BK5-WVH7T-U5LFE-SKOEE

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 fejlinformation, 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.

Penneo dokumentnøgle: VSA5G-7VO6F-42BK5-WVH7T-U5LFE-SKOEE

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 9. marts 2020
ALBJERG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 38 28 79

Tommy Nørskov
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 10061

Penneo dokumentnøgle: VSA5G-7VO6F-42BK5-WVH7T-U5LFE-SKOEE

Resultatopgørelse for 2019

	note	Realiseret 2019 kr.	Budget 2019 (ej revideret) kr.	Realiseret 2018 kr.
Indtægter				
Boligafgift	1	518.400	518.400	501.527
Vaskeridrift	2	5.701	4.701	5.701
Øvrige indtægter		0	0	2.805
Indtægter i alt		524.101	523.101	510.033
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	3	89.109	89.319	85.230
Forbrugsafgifter	4	65.627	66.000	65.790
Renholdelse	5	37.139	41.000	38.949
Vedligeholdelse, løbende	6	1.748	50.000	142
Foreningsomkostninger	7	90.640	87.700	87.669
Afskrivninger, installationer	9	2.292	3.000	3.063
Omkostninger i alt		286.555	337.019	280.843
Resultat før finansielle poster		237.546	186.082	229.190
Finansielle indtægter		0	0	0
Finansielle omkostninger	8	145.907	76.000	80.077
Finansielle poster, netto		145.907	76.000	80.077
Resultat før skat		91.639	110.082	149.113
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		91.639	110.082	149.113
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"		650.000	0	100.000
Overført til "Overført resultat mv.":				
Betalte prioritetsafdrag		88.600	100.475	98.296
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar		-2.292	-3.000	-3.063
Overført restandel af årets resultat		-644.669	12.607	-46.120
		-558.361	110.082	49.113
Disponeret i alt		91.639	110.082	149.113

Penneo dokumentnøgle: VSA5G-7VO6F-42BK5-WVH7T-U5LFE-SKOEE

Balance

pr. 31. december

	note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Ejendommen, Matr. nr. 142			
Østervold Kvarter	9	29.900.000	26.900.000
Dagsværdi i h.t. valuarvurdering pr. 31. december 2019. Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018 udgør kr. 12.000.000.			
Altanprojekt		0	56.063
Vaskemaskine og tørretumbler	10	8.875	11.274
Materielle anlægsaktiver		29.908.875	26.967.337
Anlægsaktiver		29.908.875	26.967.337
Tilgodehavende andelshavere vedr. altaner	11	1.428.097	0
Periodeafgrænsningsposter		13.319	13.037
Tilgodehavender		1.441.416	13.037
Likvide beholdninger	13	1.411.144	365.004
Omsætningsaktiver		2.852.560	378.041
Aktiver		32.761.435	27.345.378

Penneo dokumentnøgle: VSA5G-7VO6F-42BK5-WVH7T-U5LFE-SKOEE

Balance

pr. 31. december

	note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Andelsindskud		139.080	139.080
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		27.156.335	24.154.043
Overført resultat mv.		-744.113	-185.752
Egenkapital før andre reserver		26.551.302	24.107.371
Andre reserver			
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		900.000	250.000
Andre reserver		900.000	250.000
Egenkapital	14	27.451.302	24.357.371
Prioritetsgæld, fælles	15	2.924.362	2.932.338
Prioritetsgæld, altaner	15	1.971.829	0
Forudbetalt boligafgift		17.150	0
Varmeregnskab	12	16.533	5.354
Øvrig gæld	16	380.259	50.315
Gældsforpligtelser	17	5.310.133	2.988.007
Passiver		32.761.435	27.345.378
Eventualaktiver og -forpligtelser	18		
Nøgleoplysninger	19		
Beregning af andelsværdi	20		

Penneo dokumentnøgle: VSA5G-7VO6F-42BK5-WVH7T-U5LFE-SKOEE

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2019	Budget 2019 (ej revideret)	Realiseret 2018
	kr.	kr.	kr.
Note 1. Boligafgift			
Boligafgift	518.400	518.400	501.527
	518.400	518.400	501.527
Note 2. Vaskeridrift			
Indbetalt af beboerne	9.600	9.600	9.600
Elafgift, vaskeri	-1.500	-1.500	-1.500
Reparation og vedligeholdelse	0	-1.000	0
Afskrivning vaskemaskine, jf, note 10	-1.579	-1.579	-1.579
Afskrivning tørretumbler, jf, note 10	-820	-820	-820
	5.701	4.701	5.701
Note 3. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	68.819	68.819	65.229
Forsikringer	20.290	20.500	20.001
	89.109	89.319	85.230
Note 4. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	37.900	38.000	38.151
Renovation	23.580	24.000	24.246
Elforbrug fællesarealer	4.147	4.000	3.393
	65.627	66.000	65.790
Note 5. Renholdelse			
Trappevask m.v.	18.639	20.000	18.449
Vinduespolering	2.000	4.000	4.000
Gårdanlæg	16.500	17.000	16.500
	37.139	41.000	38.949

Penneo dokumentnøgle: VSA5G-7VO6F-42BK5-WVH7T-U5LFE-SKOEE

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2019	Budget 2019 (ej revideret)	Realiseret 2018
	kr.	kr.	kr.
Note 6. Vedligeholdelse, løbende			
VVS	945		0
Låsesmed	803		0
Materialer og småanskaffelser	0		142
Budgetteret vedligeholdelse	0	50.000	0
	1.748	50.000	142
Note 7. Foreningsomkostninger			
Administrationshonorar	42.338	44.000	42.010
Administrationshonorar ekstra	6.125	0	1.500
Revision og regnskabsmæssig assistance	19.000	19.000	18.800
Varmeregnskabshonorar	4.485	4.500	4.354
Valuarvurdering	15.000	15.000	15.875
ABF kontingent	2.178	2.200	2.139
Porto og gebyrer mv.	1.514	3.000	2.707
Øvrige omkostninger		0	284
	90.640	87.700	87.669
Note 8. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter m.v.	67.492	76.000	80.058
Låneomlægning	78.415	0	0
Øvrige renter	0	0	19
	145.907	76.000	80.077

Penneo dokumentnøgle: VSA5G-7VO6F-42BK5-WVH7T-U5LFE-SKOEE

Noter til balancen

	2019 kr.	2018 kr.
Note 9. Ejendommen, Matr. nr. 142 Østervold Kvarter		
Kostpris 1. januar	2.743.665	2.743.665
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris 31. december	2.743.665	2.743.665
Opskrivninger 1. januar	24.154.043	20.250.980
Årets opskrivning	3.002.292	3.903.063
Tilbageført opskrivning	0	0
Opskrivninger 31. december	27.156.335	24.154.043
Regnskabsmæssig værdi 31. december	**29.900.000**	**26.897.708**
Dørtelefonanlæg (2009)		
Kostpris 1. januar	30.625	30.625
Årets tilgang	0	0
Kostpris 31. december	30.625	30.625
Akkumulerede afskrivninger 1. januar	28.333	25.270
Afskrivning indeværende år	2.292	3.063
Akkumulerede afskrivninger 31. december	30.625	28.333
Regnskabsmæssig værdi 31. december	**0**	**2.292**
Forventet levetid, år	10	10
Regnskabsmæssig værdi ejendom i alt 31. december	**29.900.000**	**26.900.000**

Penneo dokumentnøgle: VSA5G-7VO6F-42BK5-WVH7T-U5LFE-SKOEE

Noter til balancen - fortsat

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

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2019 i henhold til vurdering af 25. februar 2020 af ejendomsmægler MDE og valuar Bente Kjølhede fra Kjølhede Ejendomsvurdering.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018 udgør kr. 12.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på et forrentningskrav på 3% 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 3 % til 3,25 % alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 2.647.000. En sådan ændring af forrentningskravet vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 19,0322 til kr. 171,5737.

Endvidere viser følsomhedsberegningen, at et fald i leje pr. kvm på kr. 50 vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 283.000. En sådan ændring af leje pr. kvm. vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 2,0348 til kr. 188,5711.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

Den nuværende regering har fremsat lovforslag om ændring af lovgrundlaget for beregning af moderniseringer efter BRL §5, stk. 2. Den foreløbige udmelding fra regeringen indikerer, at der vil blive begrænsede muligheder for at hæve lejen ved moderniseringer af boliger i forbindelse med fraflytning. Dette kan have negativ indflydelse på værdiansættelsen (DCF-beregning m.m.) for ejendomme underlagt reglerne om omkostningsbestemt leje.

Note 10. Vaskemaskine og tørretumbler

Vaskemaskine (2011)		
Kostpris 1. januar	15.793	8.993
Årets tilgang	0	6.800
Kostpris 31. december	15.793	15.793
Akkumulerede afskrivninger 1. januar	7.797	6.218
Afskrivning indeværende år	1.579	1.579
Akkumulerede afskrivninger 31. december	9.376	7.797
Regnskabsmæssig værdi 31. december	**6.417**	**7.996**

Penneo dokumentnøgle: VSA5G-7VO6F-42BK5-WVH7T-U5LFE-SKOEE

Noter til balancen - fortsat

	2019 kr.	2018 kr.
Note 10. Vaskemaskine og tørretumbler		
Tørretumbler (2013)		
Kostpris 1. januar	8.198	8.198
Årets tilgang	0	0
Kostpris 31. december	8.198	8.198
Akkumulerede afskrivninger 1. januar	4.920	4.100
Afskrivning indeværende år	820	820
Akkumulerede afskrivninger 31. december	5.740	4.920
Regnskabsmæssig værdi 31. december	**2.458**	**3.278**
Regnskabsmæssig værdi i alt 31. december	**8.875**	**11.274**
Forventet levetid, år	10	10
Note 11. Tilgodehavende andelshavere vedr. altaner		
Hovedentreprise	1.148.287	0
Teknisk rådgivning	197.531	0
Attester	16.579	0
Låneomkostninger	50.645	0
Tilskrevne renter, altanlån	15.055	0
	1.428.097	**0**
Note 12. Varmeregnskab		
Varmeomkostning	94.917	96.546
Indbetalt a conto	-111.450	-101.900
	-16.533	**-5.354**
Note 13. Likvide beholdninger		
Danske Bank	0	0
Nykredit Bank	1.411.144	365.004
	1.411.144	**365.004**

Penneo dokumentnøgle: VSA5G-7VO6F-42BK5-WVH7T-U5LFE-SKOEE

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	24.154.043	-185.752	24.107.371	0	250.000	250.000	24.357.371
Årets opskrivning		3.002.292		3.002.292			0	3.002.292
Reserveret til vedligeholdelse						650.000	650.000	650.000
Overført af årets resultat			-558.361	-558.361			0	-558.361
Saldo 31. december	139.080	27.156.335	-744.113	26.551.302	0	900.000	900.000	27.451.302

Penneo dokumentnøgle: VSA5G-7VO6F-42BK5-WVH7T-U5LFE-SKOEE

Noter til balancen, fortsat

Note 15. Prioritetsgæld, fælles

Lånetype	Kurs	Rest-løbetid år	Renter og bidrag 2019 kr.	Betalte afdrag 2019 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 2,0 % opr. kr. 3.150.000, konvertibel rentesats 2,1984 %	Indfriet		37.935	49.962	0	0	0	0
Nykredit A/S, kontantlån, pålyd. rente 1,5 % opr. kr. 2.963.000, konvertibel rentesats 1,6016 %	101,40	29,5	29.557	38.638	2.924.362	2.924.362	78.207	2.965.246
Nykredit A/S, kontantlån, pålyd. rente 1,0 % *"altan lån"* opr. kr. 2.000.000, konvertibel rentesats 1,1108 %	100,05	29,5	15.055	28.171	1.971.829	1.971.829	56.813	1.972.781
Overørt til mellemværende vedr. altaner			-15.055	-28.171				
			67.492	88.600	4.896.191	4.896.191	135.020	4.938.027

Penneo dokumentnøgle: VSA5G-7VO6F-42BK5-WVH7T-U5LFE-SKOEE

Noter til balancen - fortsat

	2019 kr.	2018 kr.
Note 16. Øvrig gæld		
Revision og regnskabsmæssig assistance	19.000	18.800
Honorar, valuarvurdering (afsat)	15.000	15.000
Altanprojekt	270.884	16.515
VVS	71.265	0
Rengøring og trappevask	4.110	0
	380.259	**50.315**

Note 17. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser, er kr. 4.761.171 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.

Penneo dokumentnøgle: VSA5G-7VO6F-42BK5-WVH7T-U5LFE-SKOEE

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 19. Nøgleoplysninger

I Andelsboligforeningen Collinsgade 5 anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de areal-baserede 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 reference-nummer for hver oplysning, der svarer til de i nøgleskemaet anvendte referencenumre.

Feltnr.	Boligtype	31/12 2017 BBR Areal m²	31/12 2018 BBR Areal m²	31/12 2019 Antal stk.	31/12 2019 BBR Areal m²
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

	Sæt kryds	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	1976
D2	Ejendommens opførelsesår	1892

Penneo dokumentnøgle: VSA5G-7VO6F-42BK5-WVH7T-U5LFE-SKOEE

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

		kr.	kr. pr. m^2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	29.900.000	30.020

		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

Penneo dokumentnøgle: VSA5G-7VO6F-42BK5-WVH7T-U5LFE-SKOEE

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 19. Nøgleoplysninger, fortsat

Feltnr.					kr. pr. m^2
H1	Boligafgift	43.200	* 12 /	996	520
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	996	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	996	0

		År 2017 kr. pr. m^2	År 2018 kr. pr. m^2	År 2019 kr. pr. m^2
J	Årets resultat pr. andels m^2 de sidste 3 år	40	150	92

		kr. pr. m^2
K1	Andelsværdi	26.616
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.467
K3	Teknisk andelsværdi	29.083

		År 2017 kr. pr. m^2	År 2018 kr. pr. m^2	År 2019 kr. pr. m^2
M1	Vedligeholdelse, løbende	97	0	2
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	97	0	2

		%
P	Friværdi	82

		År 2017 kr. pr. m^2	År 2018 kr. pr. m^2	År 2019 kr. pr. m^2
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	97	99	89

Penneo dokumentnøgle: VSA5G-7VO6F-42BK5-WVH7T-U5LFE-SKOEE

Øvrige noter til årsregnskabet

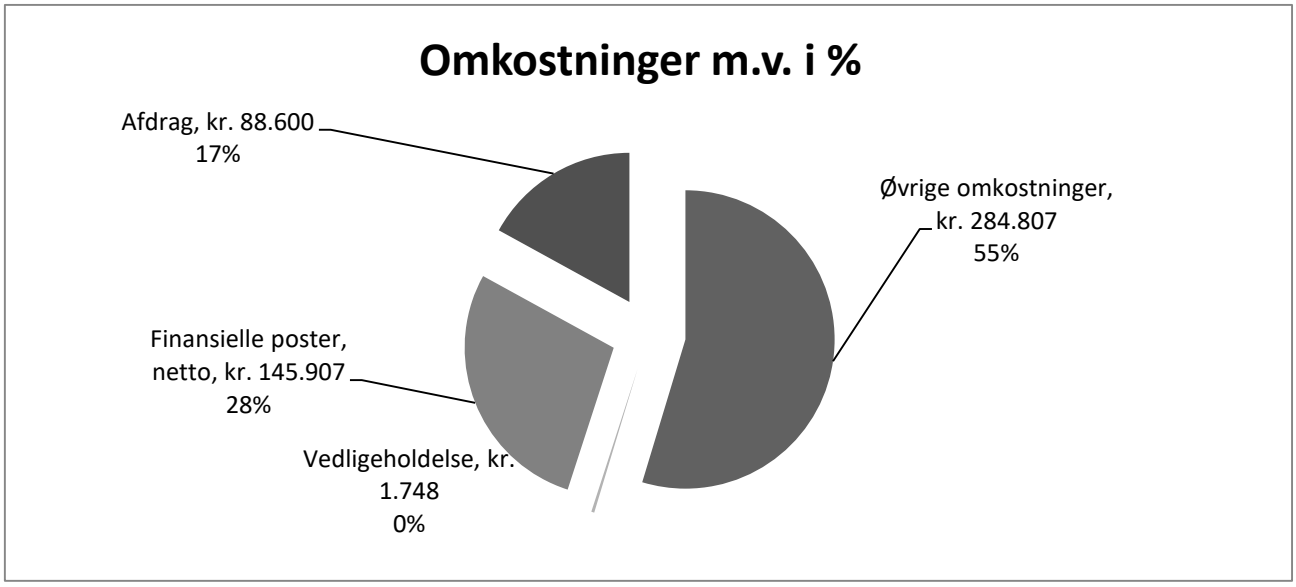
Note 19. Nøgleoplysninger, fortsat

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.

Beregnede nøgletal for foreningen:	**kr./m² andele (B1+B2)**	**kr./m² totalejd. iflg. B6**
Offentlig ejendomsvurdering	12.048	12.048
Valuarvurdering	30.020	30.020
Anskaffelsessum (kostpris)	2.755	2.755
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.467	2.467
Foreslået andelsværdi	26.616	26.616
Henlæggelser (andre reserver) uden for andelsværdien	904	904

	kr./m²	**%**
Boligafgift ultimo året pr. andelskvm. ultimo (se H1)	520	
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter for hele året		99
Erhvervslejeindtægt ultimo året pr. udlejede erhvervskvm. ultimo		
= 0 * 12 / 0	0	
Boliglejeindtægt ultimo året pr. udlejede boligkvm. ultimo		
= 0 * 12 / 0	0	



Penneo dokumentnøgle: VSA5G-7VO6F-42BK5-WVH7T-U5LFE-SKOEE

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		26.551.302
Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 31. december	4.896.191	
Prioritetsgæld, kursværdi 31. december	-4.938.027	-41.836
		26.509.466

Ejendommen er indregnet i henhold til valuarvurdering pr. 31. december 2019. Dagsværdien er følsom overfor udsving i forrentningskravet efter DCF-modellen, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i forrentningskravet fra 3% til 3,25% alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 2.647.000. En sådan ændring af forrentningskravet vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 19,0322 til kr. 171,5737.

Endvidere viser følsomhedsberegningen, at et fald i leje pr. kvm på kr. 50 vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 283.000 . En sådan ændring af leje pr. kvm. vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 2,0348 til kr. 188,5711.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet. Det skal oplyses, at såfremt der indhentes en valuarvurdering, der er lavere end den forrige, skal denne lavere værdi benyttes i andelsværdiberegningen fra tidspunktet for modtagelsen af den lavere vurdering.

	26.509.466	
Værdi pr. indskudt andelskrone:	139.080	**190,6059**

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:

Værdi pr. indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen den 4. april 2019	172,8891

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud (kr.) pr. andelstype	Indskud (kr.) i alt	Andelsværdi (kr.) pr. andelstype	Andelsværdi (kr.) inkl. indskud
12	11.590	139.080	2.209.122	26.509.469
Afrunding				-3
12		139.080		26.509.466

Penneo dokumentnøgle: VSA5G-7VO6F-42BK5-WVH7T-U5LFE-SKOEE

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Collinsgade 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.

Penneo dokumentnøgle: VSA5G-7VO6F-42BK5-WVH7T-U5LFE-SKOEE

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 nominel 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.

Penneo dokumentnøgle: VSA5G-7VO6F-42BK5-WVH7T-U5LFE-SKOEE

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.

Penneo dokumentnøgle: VSA5G-7VO6F-42BK5-WVH7T-U5LFE-SKOEE

Andelsboligforeningen Collinsgade 5

Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffel-sesprisen	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

		kr.	kr. pr. m^2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	29.900.000	30.020

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

		kr. pr. m^2
H1	Boligafgift	520

		kr. pr. m^2
K1	Andelsværdi	26.616
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.467
K3	Teknisk andelsværdi	29.083

	Sæt kryds	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering		X

		%
P	Friværdi	82

Penneo dokumentnøgle: VSA5G-7VO6F-42BK5-WVH7T-U5LFE-SKOEE

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, 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
2020-03-09 11:58:02Z
NEM ID

Thomas Uffelmann Mohn
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: PID:9208-2002-2-841949637397
IP: 165.225.xxx.xxx
2020-03-09 13:10:10Z
NEM ID

Nynne Christine Kofoed Engelsen
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: PID:9208-2002-2-114570260409
IP: 80.62.xxx.xxx
2020-03-13 15:32:29Z
NEM ID

Irene Alma Lønne
Bestyrelsesformand
Serienummer: PID:9208-2002-2-255645073765
IP: 93.163.xxx.xxx
2020-03-19 14:18:15Z
NEM ID

Tommy Nørskov Rasmussen
Statsautoriseret revisor
Serienummer: PID:9208-2002-2-283272147408
IP: 80.162.xxx.xxx
2020-03-19 14:21:46Z
NEM ID

Penneo dokumentnøgle: VSA5G-7VO6F-42BK5-WVH7T-U5LFE-SKOEE

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt
Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. 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**