

GLB REVISION

Andelsboligforeningen Cumberland

Prags Boulevard 66 / Cumberlandsgade 10-14, 2300 København S

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for Andelsboligforeningen Cumberland.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 20. maj 2020

Administrator

Vind Ejendomsadministration

Bestyrelse

Peter Steinaa
formand

Jens Gummesen

Aleksander Jokanovic

Kim Landt

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Cumberland

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Cumberland for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 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 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt 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 foreningen 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Cumberland har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 medtaget de af ledelsen godkendte resultatbudgetter for 1. januar - 31. december 2019 og 1. januar - 31. december 2020. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt 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 foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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. Fejlinformationer 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 indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere 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 foreningens 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, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens 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 foreningen 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

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.

Køge, den 20. maj 2020

GLB REVISION
Statsautoriserede Revisorer A/S
CVR-nr. 30 82 19 63

Allan Østergaard Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne24622

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Cumberland
Prags Boulevard 66 / Cumberlandsgade 10-14
2300 København S

CVR-nr.: 88 40 71 13
Etableret: 6. juli 1979
Hjemsted: København Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 53.844
Andelshavere: 33

Ejendommen

Matrikelnr: Sundbyøster, København 1331

Bestyrelse

Peter Steinaa, formand
Jens Gummesen
Aleksander Jokanovic
Kim Landt

Administrator

Vind Ejendomsadministration
Svanemøllevej 58
2900 Hellerup
Tlf.: 35359199

Revisor

GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S
Fændediget 13
4600 Køge

Anvendt regnskabspraksis

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

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om de budgetterede og hos ejerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelige.

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

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis ændret på følgende områder:

Ejendommen er i år værdiansat til handelsværdi imod sidste års værdiansættelse til den offentlige ejendomsvurdering. Ændringen har pr. 31. december 2019 forøget balancesummen og egenkapitalen med 5.000 t.kr.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. 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.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering 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 andelsboligforeningens 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 (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes andelsboligforeningens ejendom til dagsværdien på balancen dagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af andelsboligforeningens 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.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes 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.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 21 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 22. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2019	Budget 2019 (ej revideret)	Budget 2020 (ej revideret)	2018
1 Boligafgift	1.054.190	1.054.200	1.054.200	1.054.189
Vaskeriindtægter	5.500	5.000	5.500	7.000
2 Øvrige indtægter	42.752	25.300	40.000	33.592
Indtægter i alt	1.102.442	1.084.500	1.099.700	1.094.781
3 Ejendomsskat og forsikringer	-139.423	-140.000	-140.400	-138.218
4 Forbrugsafgifter	-146.982	-151.000	-148.000	-141.552
5 Renholdelse	-133.464	-143.000	-137.000	-140.119
6 Vedligeholdelse, løbende	-62.866	-100.000	-100.000	-44.820
7 Administrationsomkostninger	-112.755	-118.900	-125.900	-97.099
8 Øvrige foreningsomkostninger	-94.319	-15.000	-32.000	-15.000
Omkostninger i alt	-689.809	-667.900	-683.300	-576.808
Resultat før finansielle poster	412.633	416.600	416.400	517.973
9 Finansielle omkostninger	-202.880	-203.000	-288.800	-215.745
Finansielle poster netto	-202.880	-203.000	-288.800	-215.745
Årets resultat	209.753	213.600	127.600	302.228
Årets resultat fordeles således:				
Betalte prioritetsafdrag	263.049	263.000	296.500	256.799
Overført restandel af årets resultat	-53.296	-49.400	-168.900	45.429
Overført til "Overført resultat"	209.753	213.600	127.600	302.228
I alt	209.753	213.600	127.600	302.228

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver			
10	Ejendom	<u>44.500.000</u>	<u>39.500.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>44.500.000</u>	<u>39.500.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>44.500.000</u>	<u>39.500.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Restancer, andelshavere	3.400	0
11	Andre tilgodehavender	2.288	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>13.543</u>	<u>13.211</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>19.231</u>	<u>13.211</u>
12	Likvide beholdninger	<u>775.369</u>	<u>780.067</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>794.600</u>	<u>793.278</u>
	Aktiver i alt	<u>45.294.600</u>	<u>40.293.278</u>

Balance 31. december

Passiver			
Note		2019	2018
Egenkapital			
13	Andelsindskud	53.844	53.844
14	Reserve for opskrivning af ejendom	36.550.000	31.550.000
15	Overført resultat	2.004.634	1.794.881
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>38.608.478</u>	<u>33.398.725</u>
	Egenkapital i alt	<u>38.608.478</u>	<u>33.398.725</u>
Gældsforpligtelser			
16	Gæld til realkreditinstitutter	6.334.896	6.604.347
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.334.896</u>	<u>6.604.347</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	269.451	263.048
	Deposita	1.300	1.500
	Mellemregning med andelshavere	2.566	0
17	Varmeregnskab	2.086	966
18	Anden gæld	75.823	24.692
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>351.226</u>	<u>290.206</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>6.686.122</u>	<u>6.894.553</u>
	Passiver i alt	<u>45.294.600</u>	<u>40.293.278</u>
19	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
20	Eventualforpligtelser		
21	Nøgleoplysninger		
22	Beregning af andelsværdi		
23	Oplysninger om støtte fra staten		

Noter

	2019	Budget 2019 (ej revideret)	Budget 2020 (ej revideret)	2018
1. Boligafgift				
Boligafgift, medlemmer	1.054.190	1.054.200	1.054.200	1.054.189
	1.054.190	1.054.200	1.054.200	1.054.189
2. Øvrige indtægter				
Antennebidrag	24.552	25.300	25.000	25.272
Arbejdsweekend	18.200	0	15.000	16.000
Indtægter fraflyttere	0	0	0	320
Øvrige indtægter	0	0	0	-8.000
	42.752	25.300	40.000	33.592
3. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	80.750	81.000	80.400	80.750
Forsikringer	58.673	59.000	60.000	57.468
	139.423	140.000	140.400	138.218
4. Forbrugsafgifter				
Vandafgift	75.761	76.000	76.000	72.553
Renovation	56.638	57.000	57.000	55.231
Elforbrug fællesarealer	14.583	18.000	15.000	13.768
	146.982	151.000	148.000	141.552
5. Renholdelse				
Gårdlaug	39.864	41.000	40.000	39.864
Trappevask	86.250	87.000	87.000	85.481
Diverse	1.069	0	0	1.361
Snerydning	6.281	15.000	10.000	13.413
	133.464	143.000	137.000	140.119

Noter

	<u>2019</u>	<u>Budget 2019</u> (ej revideret)	<u>Budget 2020</u> (ej revideret)	<u>2018</u>
6. Vedligeholdelse, løbende				
Drift af vaskeri	0			8.728
Varmeanlæg	5.616			11.338
Maler	362			490
Elektriker	21.517			17.421
VVS	9.103			0
Låseservice	4.422			2.474
Kloakarbejde	8.188			0
Gårdsplads og vej	956			353
Anden vedligeholdelse	12.702			4.016
	<u>62.866</u>	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>	<u>44.820</u>
7. Administrationsomkostninger				
Administrationshonorar	62.148	61.000	63.000	60.336
Revision og regnskabsmæssig assistance	20.900	20.900	20.900	20.900
Revisorhonorar, rest sidste år	-831	0	0	100
Varmeregnskabshonorar	7.438	7.500	7.500	7.225
Gebyrer m.v.	4.983	3.000	3.000	3.097
Kontorartikler	3.791	3.000	3.000	1.411
Bestyrelsesmøder og andre møder	2.515	10.000	10.000	1.767
Generalforsamling	1.274	0	1.500	600
Bidrag til arrangementer	3.898	10.000	10.000	0
Repræsentation	255	1.500	1.500	0
Andre administrationsomkostninger	5.945	2.000	5.000	1.471
Hjemmeside	439	0	500	192
	<u>112.755</u>	<u>118.900</u>	<u>125.900</u>	<u>97.099</u>

Noter

	<u>2019</u>	<u>Budget 2019</u> (ej revideret)	<u>Budget 2020</u> (ej revideret)	<u>2018</u>
8. Øvrige foreningsomkostninger				
Bestyrelseshonorar	15.400	15.000	15.000	15.000
Valuarvurdering	16.950	0	17.000	0
Fiberby	61.000	0	0	0
Øvrige foreningsomkostninger	969	0	0	0
	<u>94.319</u>	<u>15.000</u>	<u>32.000</u>	<u>15.000</u>
9. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	202.880	203.000	133.800	215.745
Låneomkostninger	0	0	155.000	0
	<u>202.880</u>	<u>203.000</u>	<u>288.800</u>	<u>215.745</u>

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
10. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	7.950.000	7.950.000
Anskaffelsessum 31. december 2019	<u>7.950.000</u>	<u>7.950.000</u>
Opskrivninger 1. januar	31.550.000	31.550.000
Årets opskrivning	5.000.000	0
Opskrivninger 31. december 2019	<u>36.550.000</u>	<u>31.550.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>44.500.000</u>	<u>39.500.000</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2019	<u>39.500.000</u>	<u>39.500.000</u>
<p>Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2019 i henhold til vurdering af 21. februar 2020 af ejendomsmægler og valuar EDC Erhverv Hjort. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2019 udgør 39.500.000 kr.</p> <p>Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 4,0 pct. (DCF-model). Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.</p>		
11. Andre tilgodehavender		
Byggesag	2.288	0
	<u>2.288</u>	<u>0</u>
12. Likvide beholdninger		
Kassebeholdning	88	88
Nordea, konto nr. 8480 100 205	775.281	779.979
	<u>775.369</u>	<u>780.067</u>
13. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar	53.844	53.844
	<u>53.844</u>	<u>53.844</u>

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
14. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar	31.550.000	31.550.000
Årets værdiregulering	<u>5.000.000</u>	<u>0</u>
	<u>36.550.000</u>	<u>31.550.000</u>
15. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	1.794.881	1.492.653
Årets overførte overskud eller underskud	<u>209.753</u>	<u>302.228</u>
	<u>2.004.634</u>	<u>1.794.881</u>

Noter

16. Gæld til realkreditinstitutter

	Kurs	Restlø- betid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Nykredit lån nr. 8	100	15	169.357	83.869	2.936.552	2.936.552	173.211	2.989.168
Nykredit lån nr. 9	100	27	93.691	119.011	3.667.795	3.667.795	96.240	3.752.166
			263.048	202.880	6.604.347	6.604.347	269.451	6.741.334

Nykredit lån nr. 8: Kontantlån, oprindeligt 3.513.000 kr. Obligationsrente 2 % p.a. Kontantlånsrente 2,2564 % p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

Nykredit lån nr. 9: Kontantlån, oprindeligt 3.985.000 kr. Obligationsrente 2,5 % p.a. Kontantlånsrente 2,6936 % p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

Noter

17. Varmeregnskab

Indbetalt a conto	59.187	59.187
Fjernvarmeomkostning	-57.101	-58.221
	<u>2.086</u>	<u>966</u>

18. Anden gæld

Revisor	20.900	20.900
Mellemregning administrator	1.890	0
Omkostninger	53.033	3.792
	<u>75.823</u>	<u>24.692</u>

19. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.604 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2019 udgør 44.500 t.kr.

Andelsboligforeningen har deponeret ejerpantebreve på i alt 155 t.kr. til sikkerhed for kreditfaciliteter. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

20. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 21, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

21. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Cumberland anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Noter

21. Nøgleoplysninger (fortsat)

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Feltnr.	Boligtype	31/12 2017	31/12 2018	31/12 2019	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	2.273	2.273	33	2.273
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	2.273	2.273	33	2.273

Feltnr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Feltnr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1979
D2	Ejendommens opførelsesår	1916

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2019 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	44.500.000	19.578

Noter

21. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2019 kr.	Andre reserver (F3)		
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %			0
Felt nr.	Sæt kryds	Ja		Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	
Forklaring på udregning:		Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			
Felt nr.				kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift	87.849	* 12 /	2.273	464
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	2.273	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	2.273	0
Forklaring på udregning:		Årets resultat m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			
Felt nr.		År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²	
J	Årets resultat (før afdrag) pr. andels m ² de sidste 3 år	129	133	92	
Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			
Felt nr.		kr. pr. m ²			
K1	Andelsværdi	16.925			
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.592			
K3	Teknisk andelsværdi	19.517			

Noter

21. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	22	20	28
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	22	20	28

Forklaring på udregning:

(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100

Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Feltnr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	85

Forklaring på udregning:

Årets afdrag
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	110	113	116

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. pr. m ² an- dele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	17.378	17.378
Valuarvurdering	19.578	19.578
Anskaffelsessum (kostpris)	3.498	3.498
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.592	2.592
Foreslået andelsværdi	16.925	16.925
		kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		464

Noter

21. Nøgleoplysninger (fortsat)

Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):	%
Vedligeholdelsesomkostninger	5
Øvrige omkostninger	54
Finansielle poster, netto	18
Afdrag	23
	<u>100</u>
 Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	 <u>96</u>

22. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi) samt vedtægternes § 14:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	38.608.478
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	6.604.347
Prioritetsgæld, kursværdi	-6.741.334
	<u>38.471.491</u>
 Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2019.	
 Fordelingstal er indskudt andelskrone.	 <u>53.844</u>
 Værdi pr. fordelingstal	 <u>714,50</u>
 Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 30. april 2019)	 <u>611,69</u>

Noter

22. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Andelstype	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
8	Bolig	1.221	9.768	872.403	6.979.227
11	Bolig	1.257	13.827	898.125	9.879.379
1	Bolig	2.754	2.754	1.967.731	1.967.731
1	Bolig	3.066	3.066	2.190.654	2.190.654
1	Bolig	3.663	3.663	2.617.210	2.617.210
1	Bolig	2.514	2.514	1.796.251	1.796.251
4	Bolig	1.497	5.988	1.069.605	4.278.421
4	Bolig	1.845	7.380	1.318.251	5.273.004
2	Bolig	2.442	4.884	1.744.807	3.489.614
33		20.259	53.844	14.475.037	38.471.491

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom. En valuarvurdering er gældende i maks 18 måneder, og kan kun indgå i årsrapporten/andelskroneberegningen en gang.

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 714,50 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i valuarvurderingen) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 445.000 kr., 1.335.000 kr. og 2.225.000 kr. Beløbene svarer til en ændring af valuarvurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering på 44.500.000 kr.

Ændring i valuarvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andelsværdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-2.225.000	36.246.491	673,18	-5,78%
-3%	-1.335.000	37.136.491	689,71	-3,47%
-1%	-445.000	38.026.491	706,23	-1,16%
0%	0	38.471.491	714,50	0,00%
1%	445.000	38.916.491	722,76	1,16%
3%	1.335.000	39.806.491	739,29	3,47%
5%	2.225.000	40.696.491	755,82	5,78%

Noter

23. Oplysninger om støtte fra staten

Foreningen har modtaget støtte fra staten og/eller kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan 2.045.130 kr. jf. § 160 k i lov om almene boliger kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.