

# Andelsboligforeningen Cumberland

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

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

## Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Bestyrelsespåtegning	1
Administratorpåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Foreningsoplysninger	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Bestyrelsespåtegning

---

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for Andelsboligforeningen Cumberland.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 og 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 1. februar 2022

### Bestyrelse

Rebekka Hentze  
formand

Jens Gummesen

Aleksander Jokanovic

Kim Landt

Trine Bruun Mathiasen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den

---

Dirigent

## **Administratorpåtegning**

---

Som administrator i Andelsboligforeningen Cumberland skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021. 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 2021.

København S, den 1. februar 2022

### **Administrator**

ADLEX Boligsadministration A/S

Udskast

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Cumberland**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Cumberland for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 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 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 2021 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2021. Resultatbudgettet 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. 12 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 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 1. februar 2022

### **BEIERHOLM**

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB  
CVR-nr. 32 89 54 68

Allan Østergaard Jørgensen  
statsautoriseret revisor  
mne24622

Udkast

## 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**                        Rebekka Hentze, formand  
Jens Gummesen  
Aleksander Jokanovic  
Kim Landt  
Trine Bruun Mathiasen

**Administrator**                  ADLEX Boligsadministration A/S  
Købmagergade 60, 3.  
1150 København K  
Tlf.: 33307080

**Revisor**                            BEIERHOLM STATS AUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB  
Fændediget 13  
4600 Køge



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Cumberland er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år, hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

### 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 balancedagen. 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.

### Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 noter

#### Nøgleoplysninger

De i note 21 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 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	2021	Budget 2021 (ej revideret)	2020
Boligafgift	1.056.238	1.054.188	1.054.188
1 Øvrige indtægter	42.145	24.552	24.552
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.098.383</b>	<b>1.078.740</b>	<b>1.078.740</b>
2 Ejendomsskat og forsikringer	-124.785	-124.250	-125.100
3 Forbrugsafgifter	-156.119	-158.835	-154.566
4 Renholdelse	-140.900	-128.878	-128.092
5 Vedligeholdelse, løbende	-82.519	-100.000	-28.053
6 Administrationsomkostninger	-108.353	-103.628	-95.613
7 Øvrige foreningsomkostninger	-57.807	0	0
8 Vaskeri	9.000	-2.000	-2.348
Omkostninger i alt	-661.483	-617.591	-533.772
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>436.900</b>	<b>461.149</b>	<b>544.968</b>
9 Finansielle omkostninger	-214.781	-106.130	-329.656
Finansielle poster netto	-214.781	-106.130	-329.656
<b>Årets resultat</b>	<b>222.119</b>	<b>355.019</b>	<b>215.312</b>
Årets resultat fordeles således:			
Betalte prioritetsafdrag	250.708	190.524	208.257
Overført restandel af årets resultat	-28.590	164.495	7.055
Overført til "Overført resultat"	222.118	355.019	215.312
<b>I alt</b>	<b>222.118</b>	<b>355.019</b>	<b>215.312</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
10	Ejendom	<u>44.705.000</u>	<u>44.500.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>44.705.000</u>	<u>44.500.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>44.705.000</u></b>	<b><u>44.500.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Restancer, andelshavere	5.762	0
11	Andre tilgodehavender	240.944	2.288
	Periodeafgrænsningsposter	<u>12.415</u>	<u>12.645</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>259.121</u>	<u>14.933</u>
12	Likvide beholdninger	<u>3.725.466</u>	<u>3.715.474</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>3.984.587</u></b>	<b><u>3.730.407</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>48.689.587</u></b>	<b><u>48.230.407</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>			
Note		2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
13	Andelsindskud	53.844	53.844
14	Reserve for opskrivning af ejendom	36.755.000	36.550.000
15	Overført resultat	2.442.065	2.219.946
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>39.250.909</u>	<u>38.823.790</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>39.250.909</u></b>	<b><u>38.823.790</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
16	Gæld til realkreditinstitutter	9.074.875	6.366.186
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.074.875</u>	<u>6.366.186</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	278.127	190.524
	Deposita	1.300	1.300
	Mellemregning med andelshavere	11.901	2.812.465
17	Varmeregnskab	23.531	6.103
18	Anden gæld	48.944	30.039
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>363.803</u>	<u>3.040.431</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>9.438.678</u></b>	<b><u>9.406.617</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>48.689.587</u></b>	<b><u>48.230.407</u></b>
19	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
20	<b>Eventualforpligtelser</b>		
21	<b>Nøgleoplysninger</b>		
22	<b>Beregning af andelsværdi</b>		
23	<b>Oplysninger om støtte fra staten</b>		

## Noter

---

	<u>2021</u>	<u>Budget 2021</u> (ej revideret)	<u>2020</u>
<b>1. Øvrige indtægter</b>			
Antennebidrag	25.145	24.552	24.552
Arbejds-/havedag	17.000	0	0
	<u><b>42.145</b></u>	<u><b>24.552</b></u>	<u><b>24.552</b></u>
<b>2. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskatter	80.750	80.750	80.750
Bygningsforsikring	44.035	43.500	43.333
Glasforsikring	0	0	1.017
	<u><b>124.785</b></u>	<u><b>124.250</b></u>	<u><b>125.100</b></u>
<b>3. Forbrugsafgifter</b>			
Renovation	64.335	64.335	60.946
Elforbrug fællesarealer	18.599	17.500	17.041
Vand	73.185	77.000	76.579
	<u><b>156.119</b></u>	<u><b>158.835</b></u>	<u><b>154.566</b></u>
<b>4. Renholdelse</b>			
Rottebekæmpelse	1.553	1.553	1.115
Trappevask	87.461	87.461	87.113
Snerydning	10.933	0	0
Anden renholdelse	1.089	0	0
Gårdlaug	39.864	39.864	39.864
	<u><b>140.900</b></u>	<u><b>128.878</b></u>	<u><b>128.092</b></u>

## Noter

	2021	Budget 2021 (ej revideret)	2020
<b>5. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Varmeanlæg	14.624		11.356
Malerartikler	0		539
Elektriker	30.094		325
Murer	0		-200
VVS	24.421		2.498
Låseservice	3.370		-600
Have og gårdanlæg	3.589		0
Dørtelefon	4.621		0
Gårdsplads og vej	0		360
Anden vedligeholdelse	1.800		0
Asfalt	0		13.775
	<b>82.519</b>	<b>100.000</b>	<b>28.053</b>
<b>6. Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	65.928	65.928	64.008
Revision og regnskabsmæssig assistance	20.500	20.500	20.000
Revisorhonorar, rest sidste år	0	0	-3.775
Varmeregnskabshonorar	7.700	8.000	7.663
Gebyrer Nets	2.073	2.000	1.969
Gebyrer banker mv.	6.603	4.500	4.467
Kontorartikler	487	0	0
Generalforsamling	0	700	642
Bidrag til arrangementer	0	250	200
Porto og bude	1.069	0	0
Revisorforespørgsel	1.000	0	0
Probo/Hosting	2.993	500	439
Hvidvaskning	0	1.250	0
	<b>108.353</b>	<b>103.628</b>	<b>95.613</b>



## Noter

---

	<u>2021</u>	<u>Budget 2021</u> (ej revideret)	<u>2020</u>
<b>7. Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Bestyrelseshonorar	39.100	0	0
Valuarvurdering	16.950	0	0
Bestyrelsesomkostninger	907	0	0
Gaver m.v.	450	0	0
Tab og vinding, fraflyttere	400	0	0
	<u>57.807</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>8. Vaskeri</b>			
Vaskeriindtægter	-9.000	-8.000	-7.500
Vaskeriomkostninger	0	10.000	9.848
	<u>-9.000</u>	<u>2.000</u>	<u>2.348</u>
<b>9. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	133.394	98.630	125.382
Renter, pengeinstitutter	27.861	7.500	7.254
Renter, kreditorer	946	0	0
Lånesagshonorar	0	0	36.000
Gebyrer	21.849	0	16.716
Kurstab	0	0	134.120
Kurtage	4.571	0	6.724
Tinglysningsafgift	26.160	0	3.460
	<u>214.781</u>	<u>106.130</u>	<u>329.656</u>

## Noter

---

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<b>10. Ejendom</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	7.950.000	7.950.000
<b>Anskaffelsessum 31. december 2021</b>	<b><u>7.950.000</u></b>	<b><u>7.950.000</u></b>
Opskrivninger 1. januar	36.550.000	36.550.000
Årets opskrivning	205.000	0
<b>Opskrivninger 31. december 2021</b>	<b><u>36.755.000</u></b>	<b><u>36.550.000</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u>44.705.000</u></b>	<b><u>44.500.000</u></b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2020	<u>39.500.000</u>	<u>39.500.000</u>
<p>Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2020 i henhold til vurdering af 19. januar 2022 af ejendomsmægler og valuar EDC Erhverv Hjort. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2020 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>		
<b>11. Andre tilgodehavender</b>		
Byggesag, altaner	<u>240.944</u>	<u>2.288</u>
	<b><u>240.944</u></b>	<b><u>2.288</u></b>
<b>12. Likvide beholdninger</b>		
Nordea, konto nr. 8480 100 205	<u>3.725.466</u>	<u>3.715.474</u>
	<b><u>3.725.466</u></b>	<b><u>3.715.474</u></b>

## Noter

---

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<b>13. Andelsindskud</b>		
Andelsindskud 1. januar	<u>53.844</u>	<u>53.844</u>
	<b><u>53.844</u></b>	<b><u>53.844</u></b>
<b>14. Reserve for opskrivning af ejendom</b>		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar	36.550.000	36.550.000
Årets værdiregulering	<u>205.000</u>	<u>0</u>
	<b><u>36.755.000</u></b>	<b><u>36.550.000</u></b>
<b>15. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	2.219.946	2.004.634
Årets overførte overskud eller underskud	<u>222.119</u>	<u>215.312</u>
	<b><u>2.442.065</u></b>	<b><u>2.219.946</u></b>

## Noter

---

### 16. Gæld til realkreditinstitutter

	<u>Kurs</u>	<u>Restlø- betid i år</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Renter og bidrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Regnskabs- mæssig værdi</u>	<u>Heraf afdrag første år</u>	<u>Kursværdi</u>
Nykredit, lån nr. 10	95,51	28	190.524	98.630	6.366.186	6.366.186	192.668	6.181.211
Nykredit, lån nr. 11	94,23	29	60.184	34.763	2.986.816	2.986.816	85.459	2.899.679
			<b>250.708</b>	<b>133.393</b>	<b>9.353.002</b>	<b>9.353.002</b>	<b>278.127</b>	<b>9.080.890</b>

Nykredit lån nr. 10: Kontantlån, oprindeligt 6.698.211 kr. Obligationsrente 1 % p.a. Kontantlånsrente 1,1208 % p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

Nykredit lån nr. 11: Kontantlån, oprindeligt 3.047.000 kr. Obligationsrente 1 % p.a. Kontantlånsrente 1,2140 % p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

## Noter

---

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<b>17. Varmeregnskab</b>		
Indbetalt a conto	59.187	59.187
Fjernvarmeomkostning	-53.960	-53.084
Afregning varme, beboere	-5.217	0
Varmeafregning 20/21	23.061	0
Varmeafregning 21/22	460	0
	<u>23.531</u>	<u>6.103</u>
<b>18. Anden gæld</b>		
Revisor	20.500	20.000
Omkostninger	28.444	10.039
	<u>48.944</u>	<u>30.039</u>

### 19. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.353 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2021 udgør 44.705 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. Andelshaverne hæfter solidarisk for mellemværende i pengeinstitut.

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

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

## Noter

### 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.

#### Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Feltnr.	Boligtype	31/12 2019	31/12 2020	31/12 2021	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
E2	Andelshaverne hæfter solidarisk for mellemværende i pengeinstitut.		

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

## Noter

### 21. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<b>Ejendomsværdi (F2)</b>		
		<b>m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m<sup>2</sup></b>		
<b>Felt nr.</b>	<b>Forklaring på udregning:</b>	<b>Anvendt værdi 31/12 2021 kr.</b>		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	44.500.000	19.578	
		<b>Andre reserver (F3)</b>		
		<b>m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m<sup>2</sup></b>		
<b>Felt nr.</b>	<b>Forklaring på udregning:</b>	<b>Anvendt værdi 31/12 2021 kr.</b>		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0	
<b>Felt nr.</b>	<b>Forklaring på udregning:</b>	<b>(F3 * 100) / F2 %</b>		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	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"/>	
<b>Forklaring på udregning:</b>		<b>Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12</b>		
		<b>m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</b>		
Felt nr.			kr. pr. m <sup>2</sup>	
H1	Boligafgift	87.849 * 12 /	2.273 464	
H2	Erhvervslejeindtægter	0 * 12 /	2.273 0	
H3	Boliglejeindtægter	0 * 12 /	2.273 0	
<b>Forklaring på udregning:</b>		<b>Årets resultat</b>		
		<b>m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</b>		
Felt nr.		År 2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2021 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	92	95	98

## Noter

### 21. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
<b>Felt nr.</b>		<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>		
K1	Andelsværdi	17.298		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.400		
K3	Teknisk andelsværdi	19.698		
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)		
<b>Felt nr.</b>		<b>År 2019</b>	<b>År 2020</b>	<b>År 2021</b>
		<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>
M1	Vedligeholdelse, løbende	28	12	36
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	28	12	36
Forklaring på udregning:		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100		
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
<b>Felt nr.</b>		<b>%</b>		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	79		
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
<b>Felt nr.</b>		<b>År 2019</b>	<b>År 2020</b>	<b>År 2021</b>
		<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	116	92	110

#### 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.



## Noter

### 21. Nøgleoplysninger (fortsat)

	<u>kr. pr. m<sup>2</sup> an- dele (B1 + B2)</u>	<u>kr. pr. m<sup>2</sup> i alt (B6)</u>
Offentlig ejendomsvurdering	17.378	17.378
Valuarvurdering	19.668	19.668
Anskaffelsessum (kostpris)	3.498	3.498
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.400	2.400
Foreslået andelsværdi	17.298	17.298
		<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm <sup>2</sup> ultimo (H1)		464
<b>Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):</b>		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		7
Øvrige omkostninger		52
Finansielle poster, netto		19
Afdrag		22
		<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	39.250.909
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	9.353.002
Prioritetsgæld, kursværdi	-9.080.890
	<u>39.523.021</u>
Ejendom valuarvurdering 31.12.2019	44.500.000
Ejendom valuarvurdering 31.12.2021	-44.705.000
	<u><b>39.318.021</b></u>
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>53.844</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u><b>730,22</b></u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 27. maj 2021)	<u><b>721,04</b></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	891.600	7.132.799
11	Bolig	1.257	13.827	917.888	10.096.766
4	Bolig	1.845	7.380	1.347.258	5.389.031
4	Bolig	1.497	5.988	1.093.141	4.372.564
2	Bolig	2.442	4.884	1.783.200	3.566.399
1	Bolig	2.514	2.514	1.835.776	1.835.776
1	Bolig	3.663	3.663	2.674.800	2.674.800
1	Bolig	3.066	3.066	2.238.858	2.238.858
1	Bolig	2.754	2.754	2.011.029	2.011.028
<b>33</b>		<b>20.259</b>	<b>53.844</b>	<b>14.793.550</b>	<b>39.318.021</b>

Bestyrelsen gør opmærksom på, at ovennævnte valuarvurdering er indhentet før 1. juli 2020 og således omfattet af § 5, stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af valuarvurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, med mindre foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.

### Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 730,22 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i valuarvurderingen) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 447.050 kr., 1.341.150 kr. og 2.235.250 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 44.705.000 kr.

Ændring i valuarvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andelsværdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-2.235.250	37.082.771	688,71	-5,68%
-3%	-1.341.150	37.976.871	705,31	-3,41%
-1%	-447.050	38.870.971	721,92	-1,14%
0%	0	39.318.021	730,22	0,00%
1%	447.050	39.765.071	738,52	1,14%
3%	1.341.150	40.659.171	755,13	3,41%
5%	2.235.250	41.553.271	771,73	5,68%

## Noter

---

### 22. Beregning af andelsværdi (fortsat)

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på 0 kr., reserve til vedligeholdelse af ejendommen på 0 kr. og andre reserver på 0 kr. i alt 0 kr.

### 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.

Udskæst