

GLB REVISION

Andelsboligforeningen Viktoria

Istedgade 34-38, Gasværksvej 23 og Viktoriagade 22, 1655 København V

Årsrapport

1. januar - 31. december 2020

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	12
Noter	14

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 for Andelsboligforeningen Viktoria.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 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 V, den 20. maj 2021

Administrator

Skovgaard Alsig
Advokatanpartsselskab

Bestyrelse

Betinna Agnete Roed
formand

Rhea Bains Dauerhøj Dahl

Frode Benedikt Nielsen

Frank Holm

Eva Mulvad Jørgensen

Kasper Enok Jessing

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 27. maj 2021.

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Viktoria

Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Viktoria for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion med forbehold

Foreningens ejendom er i balancen indregnet med t.kr. 127.000, offentlig ejendomsværdi. Det er vores opfattelse, at den offentlige ejendomsværdi ikke er udtryk for dagsværdien. Da der ikke er indhentet dagsværdivurdering har det ikke været muligt, at opgøre indvirkningen på årsregnskabet.

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 med forbehold.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Viktoria har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 medtaget de af ledelsen godkendte resultatbudgetter for 1. januar - 31. december 2020 og 1. januar - 31. december 2021. 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. 12 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 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 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 2021

GLB REVISION

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

Søren Deleuran Andersen

statsautoriseret revisor
mne24681

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Viktoria
Istedgade 34-38, Gasværksvej 23 og Viktoriagade 22
1655 København V

CVR-nr.: 28 82 11 31
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 1.756.500
Andelshavere: 38

Ejendommen

Matrikelnr: 70f, Udenbys Vester Kvarter, København

Bestyrelse

Betinna Agnete Roed, formand
Rhea Bains Dauerhøj Dahl
Frode Benedikt Nielsen
Frank Holm
Eva Mulvad Jørgensen
Kasper Enok Jessing

Administrator

Skovgaard Alsig Advokatanpartsselskab
Overgaden Neden Vandet 9A, 3 th
1414 København K
Tlf.: 33131130
Mail: info@skovgaardalsig.dk

Revisor

GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S
Fændediget 13
4600 Køge

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 27. maj 2021

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Viktoria er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 § 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.

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.

Den del af de hos lejerne opkrævede beløb vedrørende Grundejernes Investeringsfond, der repræsenterer en bindingspligt, er modregnet i lejeindtægterne og indregnet under øvrig gæld.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

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 balance-dagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Det vurderes, at den senest kendte offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019 (2018 kopi) med tillæg af værdien af forbedringsarbejder på ejendommen afholdt efter vurderingstidspunktet kan være en indikator for dagsværdien af foreningens ejendom, og ejendommen indgår i årsrapporten til denne værdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Bindingspligt overfor Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse. Tilgodehavendet modsvares af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og virker derfor neutralt i relation til andelsværdiberegningen. Rentetilskrivningen på indeståendet føres som en særskilt post på andelsboligforeningens egenkapital.

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.

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.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Hensatte forpligtelser

"Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond" vedrører andelsboligforeningens forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser. Beløbet modsvarer den under aktiver indregnede bindingspligt.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Andelsboligforeningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig idet andelsboligforeningen påregner, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 34 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 35. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven.

Vedtægterne bestemmer desuden, 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	2020	Budget 2020 (ej revideret)	Budget 2021 (ej revideret)	2019
1 Boligafgift	2.360.614	2.374.870	2.397.000	2.353.717
2 Lejeindtægter	1.772.775	1.867.000	1.403.000	1.858.985
3 Øvrige indtægter	75.420	80.000	80.000	81.526
Indtægter i alt	4.208.809	4.321.870	3.880.000	4.294.228
4 Ejendomsskat og forsikringer	-718.167	-717.000	-723.000	-635.849
5 Forbrugsafgifter	-218.534	-250.900	-235.000	-244.355
6 Renholdelse	-206.217	-205.000	-205.000	-216.544
7 Vedligeholdelse, løbende	-321.585	-250.000	-300.000	-137.644
8 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-53.972	-450.000	0	-239.500
9 Administrationsomkostninger	-211.020	-243.500	-215.000	-210.663
10 Øvrige foreningsomkostninger	-112.779	-127.000	-129.000	-112.650
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-11.520	-12.000	-12.000	-11.520
11 Gårdlaug	-151.304	-90.000	-90.000	-89.814
Omkostninger i alt	-2.005.098	-2.345.400	-1.909.000	-1.898.539
Resultat før finansielle poster	2.203.711	1.976.470	1.971.000	2.395.689
12 Finansielle indtægter	0	4.000	0	9.103
13 Finansielle omkostninger	-2.089.714	-1.281.500	-1.095.000	-1.285.887
Finansielle poster netto	-2.089.714	-1.277.500	-1.095.000	-1.276.784
Resultat før skat	113.997	698.970	876.000	1.118.905
Skat af årets resultat	0	0	0	0
Årets resultat	113.997	698.970	876.000	1.118.905

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>2020</u>	<u>Budget 2020</u> (ej revideret)	<u>Budget 2021</u> (ej revideret)	<u>2019</u>
Årets resultat fordeles således:				
Overført til udvendig vedligeholdelseskonto §18	0	128.000	0	-88.144
Overført til udvendig vedligeholdelseskonto § 18 B	0	140.000	0	138.207
Overført til "Andre reserver"	0	268.000	0	50.063
Betalte prioritetsafdrag	1.019.858	977.000	892.000	948.169
Amortisering af kurstab på obligationslån	0	-38.420	0	-38.420
Afdrag gældsbev	0	0	0	-60.339
Overført restandel af årets resultat	<u>-905.861</u>	<u>-507.610</u>	<u>-16.000</u>	<u>219.432</u>
Overført til "Overført resultat"	<u>113.997</u>	<u>430.970</u>	<u>876.000</u>	<u>1.068.842</u>
I alt	<u>113.997</u>	<u>698.970</u>	<u>876.000</u>	<u>1.118.905</u>

Balance 31. december

Aktiver			
Note		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anlægsaktiver			
14	Ejendom	130.328.634	130.271.837
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>130.328.634</u>	<u>130.271.837</u>
15	Værdipapirer	81.628	81.628
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>81.628</u>	<u>81.628</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>130.410.262</u>	<u>130.353.465</u>
Omsætningsaktiver			
	Indestående Grundejernes Investeringsfond	2.165.619	1.884.823
16	Mellemregning med beboere	257.584	3.750
17	Vandregnskab	32.683	33.144
18	Andre tilgodehavender	135.651	25.467
19	Periodeafgrænsningsposter	6.135	17.364
	Tilgodehavender i alt	<u>2.597.672</u>	<u>1.964.548</u>
20	Likvide beholdninger	<u>5.242.589</u>	<u>1.908.245</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>7.840.261</u>	<u>3.872.793</u>
	Aktiver i alt	<u>138.250.523</u>	<u>134.226.258</u>

Balance 31. december

Note	2020	2019
Passiver		
Egenkapital		
21 Andelsindskud	1.756.500	1.756.500
22 Reserve for opskrivning af ejendom	72.524.518	72.524.518
23 Overført resultat	3.261.966	3.041.062
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>77.542.984</u>	<u>77.322.080</u>
24 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	7.939.277	8.079.059
Andre reserver	<u>7.939.277</u>	<u>8.079.059</u>
Egenkapital i alt	<u>85.482.261</u>	<u>85.401.139</u>
Hensatte forpligtelser		
25 Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond	<u>2.165.619</u>	<u>1.981.051</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.165.619</u>	<u>1.981.051</u>
Gældsforpligtelser		
26 Gæld til realkreditinstitutter	<u>44.660.991</u>	<u>44.700.642</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>44.660.991</u>	<u>44.700.642</u>
26 Kortfristet del af langfristet gæld	892.059	938.641
Deposita og forudbetalt leje	756.626	739.057
27 Mellemregning med beboere	3.493.959	49.287
28 Varmeregnskab	29.655	31.000
29 Indvendig vedligeholdelse for lejere	186.700	175.180
30 Anden gæld	<u>582.653</u>	<u>210.261</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.941.652</u>	<u>2.143.426</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>50.602.643</u>	<u>46.844.068</u>
Passiver i alt	<u>138.250.523</u>	<u>134.226.258</u>
31 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
32 Eventualforpligtelser		
33 Likviditetsudvikling		
34 Nøgleoplysninger		
35 Beregning af andelsværdi		

Noter

	2020	Budget 2020 (ej revideret)	Budget 2021 (ej revideret)	2019
1. Boligafgift				
Boligafgift, medlemmer	2.183.744	2.198.000	2.198.000	2.176.847
Stigning med 2% pr. 1/7-2021	0	0	22.000	0
Altaner	176.870	176.870	177.000	176.870
	2.360.614	2.374.870	2.397.000	2.353.717
2. Lejeindtægter				
Lejeindtægter, beboelseslejemål	172.533	167.000	173.000	166.906
Heraf hensat, Grundejernes Investeringsfond	-19.674	0	-20.000	0
Lejeindtægter, erhvervslejemål	1.733.735	1.700.000	1.740.000	1.692.079
Heraf hensat, Grundejernes Investeringsfond	-113.819	0	-115.000	0
Tomgang leje/tab	0	0	-375.000	0
	1.772.775	1.867.000	1.403.000	1.858.985
3. Øvrige indtægter				
Vaskeriindtægter	29.440	30.000	30.000	33.765
Internetindtægter	45.980	50.000	50.000	47.761
	75.420	80.000	80.000	81.526
4. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	632.471	632.000	633.000	551.840
Forsikringer	85.696	85.000	90.000	84.009
	718.167	717.000	723.000	635.849
5. Forbrugsafgifter				
Renovation	159.939	160.000	162.000	150.385
Elforbrug	37.777	70.000	50.000	58.177
Renholdelse af fortove	17.234	17.300	18.000	32.447
Rottebekæmpelse	3.584	3.600	5.000	3.346
	218.534	250.900	235.000	244.355

Noter

	<u>2020</u>	<u>Budget 2020</u> (ej revideret)	<u>Budget 2021</u> (ej revideret)	<u>2019</u>
6. Renholdelse				
Viceværtsservice	177.458	190.000	190.000	186.835
Skadedyrsbekæmpelse	20.464	5.000	5.000	21.576
Graffiti	8.295	10.000	10.000	8.133
	<u>206.217</u>	<u>205.000</u>	<u>205.000</u>	<u>216.544</u>
7. Vedligeholdelse, løbende				
Varmeanlæg	35.498			24.992
Maler	0			1.778
Elektriker	19.821			0
Tømrer	51.655			0
VVS	62.636			55.177
Låseservice	24.999			10.669
Småanskaffelser	214			0
Vandbehandlingsanlæg	51.912			0
Kloakarbejde	73.310			43.439
Gårdsplads og vej	1.443			0
Anden vedligeholdelse	97			1.589
	<u>321.585</u>	<u>250.000</u>	<u>300.000</u>	<u>137.644</u>
8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering				
Udskiftning af velux vindue	53.972			0
Højt vandssikring	0			239.500
	<u>53.972</u>	<u>450.000</u>	<u>0</u>	<u>239.500</u>

Noter

	2020	Budget 2020 (ej revideret)	Budget 2021 (ej revideret)	2019
9. Administrationsomkostninger				
Administrationshonorar	109.341	110.000	110.000	120.482
Udarbejdelse og revision af årsrapport	25.500	39.000	25.000	35.884
Revisorhonorar, rest sidste år	-3.540	0	0	0
Varmeregnskabshonorar	26.185	30.000	35.000	28.133
Vandregnskabshonorar	5.139	6.000	10.000	4.985
Gebyrer m.v.	5.560	7.500	7.000	4.076
Kontorartikler	0	5.000	5.000	0
Bestyrelsesmøder og andre møder	8.887	15.000	15.000	17.103
Bidrag til arrangementer og kurser	391	5.000	5.000	0
Repræsentation	447	0	1.000	0
Annoncer	0	1.000	1.000	0
Tilsyn/rådgivning	33.110	15.000	0	0
Andre salærer	0	10.000	0	0
Andre administrationsomkostninger	0	0	1.000	0
	211.020	243.500	215.000	210.663
10. Øvrige foreningsomkostninger				
ABF kontingent	8.009	8.000	8.000	7.724
Serviceabonnementer (Falck, vaskeri og ventilation)	29.011	37.000	35.000	30.908
Ejendommens andel i varmeudgift	0	3.000	1.000	0
Internet	48.584	47.000	50.000	46.843
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	26.950	27.000	30.000	26.850
Andre foreningsomkostninger	225	5.000	5.000	325
	112.779	127.000	129.000	112.650
11. Gårdlaug				
Gårdlaugsbidrag	89.814	90.000	90.000	89.814
Udgifter til port	61.490	0	0	0
	151.304	90.000	90.000	89.814

Noter

	<u>2020</u>	<u>Budget 2020</u> (ej revideret)	<u>Budget 2021</u> (ej revideret)	<u>2019</u>
12. Finansielle indtægter				
Renter, gældsbreve	0	4.000	0	0
Renter, Grundejernes Investeringsfond	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>9.103</u>
	<u>0</u>	<u>4.000</u>	<u>0</u>	<u>9.103</u>
13. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	1.221.418	1.371.500	1.170.000	1.333.081
Driftsført amortisering af kurstab på obligationslån	633.451	0	0	38.420
Renter, pengeinstitutter	5.507	0	5.000	0
Låneomkostninger	41.197	0	0	0
Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån	-80.183	-90.000	-80.000	-85.614
Kurstab ved indfrielse af lån	<u>268.324</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2.089.714</u>	<u>1.281.500</u>	<u>1.095.000</u>	<u>1.285.887</u>

Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
14. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	57.747.318	57.747.319
Tilgang i årets løb, a/c altaner - etape 2	<u>56.798</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum 31. december 2020	<u>57.804.116</u>	<u>57.747.319</u>
Opskrivninger 1. januar	<u>72.524.518</u>	<u>72.524.518</u>
Opskrivninger 31. december 2020	<u>72.524.518</u>	<u>72.524.518</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>130.328.634</u>	<u>130.271.837</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2019 (2018 kopi)	<u>127.000.000</u>	<u>127.000.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2020. Det vurderes, at den senest kendte offentlige ejendomsvurdering med tillæg af værdien af forbedringsarbejder på ejendommen afholdt efter vurderingstidspunktet kan være en indikator for dagsværdien af foreningens ejendom, og ejendommen indgår i årsrapporten til denne værdi.

Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2018 udgør kr. 127.000.000. Den 23. februar 2021 er det vedtaget at den offentlige vurdering ikke opdateres. På denne baggrund indgår ejendommen i foranstående beregning til vurdering pr. 1. oktober 2018 med tillæg af forbedringsarbejder på ejendommen kr. 3.271.836 vedrørende altaner for perioden 2014-2016 og kr. 56.798 tilgang i 2020, i alt kr. 3.328.634, som er afholdt efter den egentlige vurdering den 1. oktober 2012.

Det må antages, at den offentlige ejendomsvurdering, er følsom overfor renteudsving. Følsomhedsanalyse fremgår af note 33.

Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 31. december 2020.

15. Værdipapirer

Gældsbrev, nominel restgæld	81.628	102.035
Nedskrivning til kursværdi	<u>0</u>	<u>-20.407</u>
	<u>81.628</u>	<u>81.628</u>

Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
16. Mellemregning med beboere		
Beboerkonto, udlæg kommende overdragelser	11.250	3.750
Beboerkonto, fraflyttere	6.713	0
Restancer, erhvervslejere	239.621	0
	<u>257.584</u>	<u>3.750</u>
17. Vandregnskab		
Indbetalt a conto	-74.580	-72.830
Vandomkostninger	107.263	105.974
	<u>32.683</u>	<u>33.144</u>
18. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende forsikringserstatning	135.651	0
Andre tilgodehavender	0	25.467
	<u>135.651</u>	<u>25.467</u>
19. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt Fiberby	0	11.400
Forudbetalt ABF-kontingent	6.135	5.964
	<u>6.135</u>	<u>17.364</u>
20. Likvide beholdninger		
Nykredit Bank A/S, 704 1848	0	10.395
Nykredit Bank A/S, 236 3839	5.242.589	1.897.850
	<u>5.242.589</u>	<u>1.908.245</u>
21. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar	1.756.500	1.756.500
	<u>1.756.500</u>	<u>1.756.500</u>

Noter

	31/12 2020	31/12 2019
22. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar	72.524.518	72.524.518
	72.524.518	72.524.518
23. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	3.041.062	3.302.916
Årets overførte overskud eller underskud	113.997	1.118.905
Amortiseret kurstab, prioritetsgæld	0	-38.420
Afdrag gældsbreve	0	-60.339
Overført til vedligeholdelse af ejendommen	0	-1.282.000
Overført fra vedligeholdelse af ejendommen	139.782	0
Overført til Grundejernes Investeringsfond vedr. §18	-41.307	0
Korrektion G.I. renter vedr. tidligere år	8.432	0
	3.261.966	3.041.062
24. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. januar	8.079.059	6.797.059
Overført fra overført resultat	0	1.282.000
Overført til overført resultat	-139.782	0
	7.939.277	8.079.059
25. Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond		
Hensat 1. januar	1.981.051	1.884.151
Hensat i året	133.493	129.104
Renter	9.768	9.103
Overført fra overført resultat til §18	41.307	-41.307
	2.165.619	1.981.051

Bindingspligten består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets skyldige indbetaling. Andelsboligforeningen har pligt til at vedligeholde ejendommen for et tilsvarende beløb. Bindingspligten formindskes og indeståendet frigives i det omfang afholdte vedligeholdelsesomkostninger overstiger de hos lejerne opkrævede beløb i henhold til bestemmelserne i boligreguleringsloven. Beløbet nedsættes (frigives) ved et lejermåls overgang til andel.

Noter

26. Gæld til realkreditinstitutter

	Kurs	Restløbe- tid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Lån 35: Nykredit, tilpasningslån	105,2990	22	0	865.700	30.571.000	30.571.000	0	32.412.564
Lån 36: Nykredit, kontant byfornyelseslån	100	8	149.841	46.922	1.441.471	1.441.471	153.732	1.476.569
Lån 37: Nykredit, kontant byfornyelseslån	100	7	239.063	56.258	1.965.594	1.965.594	244.227	1.975.948
Lån 38: Nykredit, kontant byfornyelseslån	100	7	351.108	82.624	2.886.831	2.886.831	358.693	2.902.038
Lån 39: Nykredit, kontantlån - indfriet	0	0	19.374	23.413	0	0	0	0
Lån 40: Nykredit, kontantlån - indfriet	0	0	12.697	15.343	0	0	0	0
Lån 41: Nykredit, kontantlån - indfriet	0	0	24.929	26.503	0	0	0	0
Lån 42: Nykredit, kontantlån	100	26	222.846	104.655	8.688.154	8.688.154	300.012	8.799.415
			1.019.858	1.221.418	45.553.050	45.553.050	1.056.664	47.566.534
Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån				-80.183				
				1.141.235				

Lån 35: Nykredit: Tilpasningslån, oprindeligt 30.571.000 kr. Rente pr. den 31. december 2020 2,3579 % p.a. Inkonvertibelt lån med rentetilpasning næste gang den 1. januar 2023. Lånet er afdragsfrit indtil 11. december 2042.

Lån 36: Nykredit: Kontant byfornyelseslån, oprindeligt 2.477.000 kr. Obligationsrente 2 % p.a. Kontantlånsrente 2,5720 % p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

Lån 37: Nykredit: Kontant byfornyelseslån, oprindeligt 3.640.000 kr. Obligationsrente 2 % p.a. Kontantlånsrente 2,1432 % p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

Noter

Lån 38: Nykredit: Kontant byfornyelseslån, oprindeligt 5.346.000 kr. Obligationsrente 2 % p.a. Kontantlånsrente 2,1432 % p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

Lån 39: Nyrkedit: Kontantlån, oprindeligt 3.232.000 kr. Obligationsrente 2,50 % p.a. Kontantlånsrente 2,6776 % p.a. Lånet er indfriet den 1. april 2020.

Lån 40: Nyrkedit: Kontantlån, oprindeligt 2.118.000 kr. Obligationsrente 2,50 % p.a. Kontantlånsrente 2,6776 % p.a. Lånet er indfriet den 1. april 2020.

Lån 41: Nyrkedit: Kontantlån, oprindeligt 4.036.000 kr. Obligationsrente 2 % p.a. Kontantlånsrente 2,3548 % p.a. Lånet er indfriet den 1. april 2020.

Lån 42: Nykredit. Kontantlån, oprindeligt 8.911.000 kr. Obligationsrente 1 % p.a. Kontantlånsrente 1,1052 % p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

Prioritetslån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse

Der er udover de ovenfor nævnte lån tinglyst 6 indekslån for opr. i alt kr. 33.162.400 til Nykredit A/S med fuld ydelsesstøtte. Kursværdien andrager pr. 31. december 2020 kr. 46.282.015. Lånene indgår ikke i opgørelsen af andelsværdien.

Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
27. Mellemregning med beboere		
Beboerkonto, fraflyttere	54.640	0
Beboerkonto, indflyttere	3.434.994	0
Forudbetalt løbende husleje	4.325	49.287
	<u>3.493.959</u>	<u>49.287</u>
28. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	127.270	137.330
Fjernvarmeomkostning	-97.615	-106.330
	<u>29.655</u>	<u>31.000</u>
29. Indvendig vedligeholdelse for lejere		
Saldo 1. januar	175.180	163.660
Hensat i året	11.520	11.520
	<u>186.700</u>	<u>175.180</u>
30. Anden gæld		
Moms	342.678	153.646
Omkostninger	102.632	56.615
Udlæg	3.850	0
Indbetalingsforpligtelse Grundejernes Investeringsfond	133.493	0
	<u>582.653</u>	<u>210.261</u>

Noter

31. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 45.553 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2020 udgør 130.329 t.kr.

Til sikkerhed for de støttede indekserede kontantlån, restgæld 26.951 t.kr., er tinglyst hæftelser 41.162 t.kr.

32. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 34, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle andelsboligforeningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet andelsboligforeningen ikke har til hensigt at afhænde sidste udlejede lejlighed eller erhvervslejemål. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 5 lejligheder siden den 19. maj 1994, og andelsboligforeningen udlejer fortsat 3 lejligheder og 9 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

Noter

2020

33. Likviditetsudvikling

Likviditetsudvikling i regnskabsåret 2020

Omsætningsaktiver	3.872.793
Kortfristet gæld	-2.143.426
Kortfristet del af langfristet gæld	938.641
Likviditet primo ekskl. kortfristet prioritetsgæld	2.668.008
Resultat før skat	113.997
Årets afdrag	-1.019.858
Renter GI	9.768
Korrektion renter GI tidl. år	8.432
Driftsført amortisering af kurstab	633.451
Kurstab	268.324
Hensat til Grundejernes Investeringsfond	133.493
Investeringer (forbedringer/driftsmidler)	-56.798
Låneoptagelse	8.911.000
Låneindfrielse	-8.879.149
Likviditet ultimo 2020	2.790.668

Likviditetsoversigt ultimo regnskabsåret 2020

Omsætningsaktiver	7.840.261
Kortfristet gæld	-5.941.652
Kortfristet del af langfristet gæld	892.059
Likviditet ultimo 2020	2.790.668

Likviditetsudvikling i budget 2021

Budget 2021 (ekskl. næste års afdrag)	876.000
Næste års afdrag	-892.000
Likviditet ultimo 2021	2.774.668

Likviditetsudviklingen er under forudsætning af, at der ikke sker ændringer i foreningens pengebindinger i øvrigt.

Noter

34. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Viktoria 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. 300 af 26. marts 2019 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2018	31/12 2019	31/12 2020	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	3.280	3.280	37	3.280
B2	Erhvervsandele	233	233	1	233
B3	Boliglejemål	256	256	3	256
B4	Erhvervslejemål	1.424	1.424	9	1.424
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	5.193	5.193	50	5.193

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes	Boligernes	Det	Andet
		areal (BBR)	areal (anden kilde)	oprindelige indskud	
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"/>

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2005
D2	Ejendommens opførelsesår	1859

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

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

Noter

34. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	Ejendomsværdi (F2)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	130.328.634	25.097	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	Andre reserver (F3)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	7.939.277	1.529	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	6		
Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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	186.864 * 12 /	3.513	638
H2	Erhvervslejeindtægter	143.552 * 12 /	3.513	490
H3	Boliglejeindtægter	13.930 * 12 /	3.513	48
Forklaring på udregning:		Årets resultat m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag) pr. andels m ² de sidste 3 år	254	319	32

Noter

34. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		<u>Andelsværdi pr. balancedagen</u>
		<u>m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>
Forklaring på udregning af K2:		<u>(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen</u>
		<u>m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>
Feltnr.		kr. pr. m²
K1	Andelsværdi	21.500
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	12.173
K3	Teknisk andelsværdi	33.673

Forklaring på udregning:		<u>Vedligeholdelse pr. år</u>		
		<u>m² ultimo året i alt (B6)</u>		
		<u>År 2018</u>	<u>År 2019</u>	<u>År 2020</u>
Feltnr.		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	24	27	62
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	88	46	10
M3	Vedligeholdelse i alt	112	73	72

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)	61

Forklaring på udregning:		<u>Årets afdrag</u>		
		<u>m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>		
		<u>År 2018</u>	<u>År 2019</u>	<u>År 2020</u>
Feltnr.		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	264	270	290

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

34. Nøgleoplysninger (fortsat)

	<u>kr. pr. m² an- dele (B1 + B2)</u>	<u>kr. pr. m² i alt (B6)</u>
Offentlig ejendomsvurdering	37.099	25.097
Anskaffelsessum (kostpris)	16.454	11.131
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	12.173	8.235
Foreslået andelsværdi	21.500	14.544
Reserver uden for andelsværdi	2.260	1.529
		<u>kr. pr. m²</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		638
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm ² ultimo	13.930 *12/ 256	653
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervsm ² ultimo	143.552 *12/ 1.424	1.210
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		7
Øvrige omkostninger		32
Finansielle poster, netto		41
Afdrag		20
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>56</u>

35. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering):

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	77.542.984
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	45.553.050
Prioritetsgæld, kursværdi	-47.566.534
	<u>75.529.500</u>

Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 31. december 2020.

Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>1.756.500</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>43,00</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 24. september 2020)	<u>42,00</u>

Noter

35. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Bolig nr.	Adresse	Indskud (kr.)	Andelsværdi (kr.)
2	Viktoriagade 22, 1.th.	49.500	2.128.500
3	Viktoriagade 22, 1.tv.	61.500	2.644.500
4	Viktoriagade 22, 2. th.	49.500	2.128.500
5	Viktoriagade 22, 2. tv.	61.500	2.644.500
6	Viktoriagade 22, 3. th.	49.500	2.128.500
8	Viktoriagade 22, 4. th.	33.500	1.440.500
9	Viktoriagade 22, 4. tv.	50.500	2.171.500
13	Istedgade 34, 1. tv.	50.000	2.150.000
14	Istedgade 34, 1.th.	31.500	1.354.500
15	Istedgade 34, 2. tv.	50.000	2.150.000
16	Istedgade 34, 2. th.	31.500	1.354.500
17	Istedgade 34, 3. tv.	50.000	2.150.000
18	Istedgade 34, 3. th.	31.500	1.354.500
19	Istedgade 34, 4. tv.	43.500	1.870.500
21	Istedgade 36, 1. tv.	52.000	2.236.000
22	Istedgade 36, 1. th.	49.000	2.107.000
23	Istedgade 36, 2. tv.	52.000	2.236.000
24	Istedgade 36, 2. th.	49.000	2.107.000
25	Istedgade 36, 3. tv.	52.000	2.236.000
26	Istedgade 36, 3. th.	49.000	2.107.000
27	Istedgade 36, 4. tv.	42.500	1.827.500
28	Istedgade 36, 4. th.	38.500	1.655.500
30	Istedgade 38, st. th.	116.500	5.009.500
33	Istedgade 38, 1. th.	51.000	2.193.000
34	Istedgade 38, 2. tv.	51.000	2.193.000
35	Istedgade 38, 2. th.	31.000	1.333.000
36	Istedgade 38, 3. tv.	51.000	2.193.000
37	Istedgade 38, 3. th.	31.000	1.333.000
38	Istedgade 38, 4. tv.	33.500	1.440.500
39	Istedgade 38, 4. th.	43.000	1.849.000
43	Gasværksvej 23, 1. tv.	29.000	1.247.000
44	Gasværksvej 23, 1. th.	55.500	2.386.500
45	Gasværksvej 23, 2. tv.	29.000	1.247.000
46	Gasværksvej 23, 2. th.	55.500	2.386.500
47	Gasværksvej 23, 3. tv.	29.000	1.247.000
48	Gasværksvej 23, 3. th.	55.500	2.386.500
49	Gasværksvej 23, 4. tv.	24.500	1.053.500
50	Gasværksvej 23, 4. th.	43.000	1.849.000
		1.756.500	75.529.500

Noter

35. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Bestyrelsen gør samtidig opmærksom på, at de vedtagne andelsværdier eventuelt skal nedsættes, såfremt der inden næste ordinære generalforsamling fremkommer en ny offentlig vurdering, hvor ejendommens værdi er mindre end den værdi, som ejendommen er opført til i denne årsrapport.

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 43,00 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i den offentlige ejendomsvurdering) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 1.303.286 kr., 3.909.859 kr. og 6.516.432 kr. Beløbene svarer til en ændring af ejendomsvurderingen 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 en offentlig ejendomsvurdering på 130.328.634 kr.

Ændring i ejendomsvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andels- værdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-6.516.432	69.013.068	39,29	-8,63%
-3%	-3.909.859	71.619.641	40,77	-5,19%
-1%	-1.303.286	74.226.214	42,26	-1,72%
0%	0	75.529.500	43,00	0,00%
1%	1.303.286	76.832.786	43,74	1,72%
3%	3.909.859	79.439.359	45,23	5,19%
5%	6.516.432	82.045.932	46,71	8,63%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på 0 kr., reserve til vedligeholdelse af ejendommen på 7.939.277 kr. og andre reserver på 0 kr. i alt 7.939.277 kr.