

Andelsboligforeningen Viktoria

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

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Administratorpåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	13
Noter	15

Bestyrelsespåtegning

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

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 V, den 4. maj 2022

Bestyrelse

Betinna Agnete Roed
formand

Rhea Bains Dauerhøj Dahl

Frode Benedikt Nielsen

Frank Holm

Eva Mulvad Jørgensen

Kasper Enok Jessing

Jeppe Leo Rasmussen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 30. maj 2022.

Dirigent

Administratorpåtegning

Som administrator i Andelsboligforeningen Viktoria 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 V, den 4. maj 2022

Administrator

Skovgaard Alsig
Advokatanpartsselskab

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 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, 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 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 med forbehold

Foreningens ejendom er i balancen indregnet med t.kr. 127.000, offentlig ejendomsværdi tillagt forbedringer t.kr. 3.775, i alt t.kr. 130.775. Det er vores opfattelse, at den offentlige ejendomsværdi ikke er udtryk for dagsværdien. Da der ikke er indhentet dagsværdiurverding 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 2021 medtaget de af ledelsen godkendte resultatbudgetter for 1. januar - 31. december 2021 og 1. januar - 31. december 2022. 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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 4. maj 2022

BEIERHOLM

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR-nr. 32 89 54 68

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 Jeppe Leo Rasmussen
Administrator	Skovgaard Alsig Advokatanpartsselskab Overgaden Neden Vandet 9A, 3 th 1414 København K Tlf.: 33131130 Mail: info@skovgaardalsig.dk
Revisor	BEIERHOLM STATS AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB Fændediget 13 4600 Køge
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 30. maj 2022.

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. 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.

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 fremførelse, 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 overførelse til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførelse 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.

Det vurderes, at den senest kendte offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 (2019 kopi) med tilføjelse 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 indestændet 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.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel 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 fremførelse.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 33 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 34. 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	2021	Budget 2021 (ej revideret)	Budget 2022 (ej revideret)	2020
1 Boligafgift	2.389.923	2.397.000	2.529.000	2.360.614
2 Lejeindtægter	1.402.265	1.403.000	1.414.000	1.772.775
3 Øvrige indtægter	129.518	80.000	80.000	75.420
Indtægter i alt	3.921.706	3.880.000	4.023.000	4.208.809
4 Ejendomsskat og forsikringer	-750.596	-723.000	-763.000	-718.167
5 Forbrugsafgifter	-179.639	-235.000	-235.000	-218.534
6 Renholdelse	-195.881	-205.000	-215.500	-206.217
7 Vedligeholdelse, løbende	-333.101	-300.000	-300.000	-321.585
8 Vedligeholdelse, genopretning og reovering	-783.559	0	0	-53.972
9 Administrationsomkostninger	-156.429	-215.000	-174.500	-211.020
10 Øvrige foreningsomkostninger	-162.416	-129.000	-120.500	-112.779
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-11.776	-12.000	-12.000	-11.520
11 Gårdlaug	-94.941	-90.000	-95.000	-151.304
Omkostninger i alt	-2.668.338	-1.909.000	-1.915.500	-2.005.098
Resultat før finansielle poster	1.253.368	1.971.000	2.107.500	2.203.711
12 Finansielle omkostninger	-1.097.120	-1.095.000	-1.073.000	-2.089.714
Finansielle poster netto	-1.097.120	-1.095.000	-1.073.000	-2.089.714
Resultat før skat	156.248	876.000	1.034.500	113.997
Skat af årets resultat	0	0	0	0
Årets resultat	156.248	876.000	1.034.500	113.997

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>2021</u>	<u>Budget 2021</u> (ej revideret)	<u>Budget 2022</u> (ej revideret)	<u>2020</u>
Årets resultat fordeles således:				
Betalte prioritetsafdrag	1.056.665	892.000	1.077.000	1.019.858
Overført restandel af årets resultat	<u>-900.417</u>	<u>-16.000</u>	<u>-42.500</u>	<u>-905.861</u>
Overført til "Overført resultat"	<u>156.248</u>	<u>876.000</u>	<u>1.034.500</u>	<u>113.997</u>
I alt	<u>156.248</u>	<u>876.000</u>	<u>1.034.500</u>	<u>113.997</u>

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver			
13	Ejendom	<u>130.774.737</u>	<u>130.328.634</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>130.774.737</u>	<u>130.328.634</u>
14	Værdipapirer	<u>81.628</u>	<u>81.628</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>81.628</u>	<u>81.628</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>130.856.365</u>	<u>130.410.262</u>
Omsætningsaktiver			
	Indestående Grundejernes Investeringsfond	2.309.865	2.165.619
15	Mellemregning med beboere	134.522	257.584
16	Vandregnskab	12.828	32.683
17	Andre tilgodehavender	38.234	135.651
18	Periodeafgrænsningsposter	<u>6.156</u>	<u>6.135</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>2.501.605</u>	<u>2.597.672</u>
19	Likvide beholdninger	<u>2.026.773</u>	<u>5.242.589</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>4.528.378</u>	<u>7.840.261</u>
	Aktiver i alt	<u>135.384.743</u>	<u>138.250.523</u>

Balance 31. december

Passiver			
Note		2021	2020
Egenkapital			
20	Andelsindskud	1.756.500	1.756.500
21	Reserve for opskrivning af ejendom	72.524.518	72.524.518
22	Overført resultat	4.688.412	3.261.966
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>78.969.430</u>	<u>77.542.984</u>
23	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	6.669.079	7.939.277
	Andre reserver	<u>6.669.079</u>	<u>7.939.277</u>
	Egenkapital i alt	<u>85.638.509</u>	<u>85.482.261</u>
Hensatte forpligtelser			
24	Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond	2.309.865	2.165.619
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.309.865</u>	<u>2.165.619</u>
Gældsforpligtelser			
25	Gæld til realkreditinstitutter	43.418.680	44.660.991
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>43.418.680</u>	<u>44.660.991</u>
25	Kortfristet del af langfristet gæld	1.077.011	892.059
	Deposita og forudbetalt leje	755.919	756.626
26	Mellemregning med beboere	1.333.737	3.493.959
27	Varmeregnskab	10.325	29.655
28	Indvendig vedligeholdelse for lejere	187.970	186.700
29	Anden gæld	652.727	582.653
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.017.689</u>	<u>5.941.652</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>47.436.369</u>	<u>50.602.643</u>
	Passiver i alt	<u>135.384.743</u>	<u>138.250.523</u>
30	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
31	Eventualforpligtelser		
32	Likviditetsudvikling		
33	Nøgleoplysninger		
34	Beregning af andelsværdi		

Noter

	2021	Budget 2021 (ej revideret)	Budget 2022 (ej revideret)	2020
1. Boligafgift				
Boligafgift, medlemmer	2.213.053	2.198.000	2.242.000	2.183.744
Stigning med 2% pr. 1/7-2021	0	22.000	0	0
Altaner 2015 etape 1	176.870	177.000	177.000	176.870
Altaner 2022 etape 2	0	0	110.000	0
	2.389.923	2.397.000	2.529.000	2.360.614
2. Lejeindtægter				
Lejeindtægter, beboelseslejemål	173.202	173.000	173.000	172.533
Heraf hensat, Grundejernes Investeringsfond	-19.712	-20.000	-20.000	-19.674
Lejeindtægter, erhvervslejemål	1.765.942	1.740.000	1.776.000	1.733.735
Heraf hensat, Grundejernes Investeringsfond	-114.037	-115.000	-115.000	-113.819
Tomgang leje (pt. 2 ledige erhvervslejemål)	-403.130	-375.000	-400.000	0
	1.402.265	1.403.000	1.414.000	1.772.775
3. Øvrige indtægter				
Vaskeriindtægter	20.325	30.000	30.000	29.440
Internetindtægter	46.763	50.000	50.000	45.980
Diverse	62.430	0	0	0
	129.518	80.000	80.000	75.420
4. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	632.471	633.000	633.000	632.471
Forsikringer	118.125	90.000	130.000	85.696
	750.596	723.000	763.000	718.167

Noter

	2021	Budget 2021 (ej revideret)	Budget 2022 (ej revideret)	2020
5. Forbrugsafgifter				
Renovation	161.720	162.000	162.000	159.939
Elforbrug	323	50.000	50.000	37.777
Renholdelse af fortove	17.402	18.000	18.000	17.234
Rottebekæmpelse (for meget betalt)	194	5.000	5.000	3.584
	179.639	235.000	235.000	218.534
6. Renholdelse				
Viceværtsservice	179.782	190.000	195.000	177.458
Vinduespolering	2.772	0	3.000	0
Skadedyrsbekæmpelse	0	5.000	2.500	20.464
Graffiti	8.133	10.000	10.000	8.295
Bortkørsel af affald	5.194	0	5.000	0
	195.881	205.000	215.500	206.217
7. Vedligeholdelse, løbende				
Drift af vaskeri	45.898			0
Varmeanlæg	29.577			35.498
Maler	19.887			0
Elektriker	16.771			19.821
Tømrer	74.312			51.655
VVS	5.560			62.636
Låseservice	4.979			24.999
Småanskaffelser	-109			214
Vandbehandlingsanlæg	0			51.912
Kloakarbejde	9.626			73.310
Gårdsplads og vej	3.009			1.443
Forsikring/selvrisiko/skader	117.099			0
Anden vedligeholdelse	6.492			97
	333.101	300.000	300.000	321.585

Noter

	2021	Budget 2021 (ej revideret)	Budget 2022 (ej revideret)	2020
8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering				
Udskiftning af velux vindue	55.703			53.972
Udskiftning af vinduer og døre, samt renovering af vinduer	727.856			0
	783.559	0	0	53.972
9. Administrationsomkostninger				
Administrationshonorar	109.341	110.000	115.000	109.341
Udarbejdelse og revision af årsrapport	26.300	25.000	27.000	25.500
Revisorhonorar, rest sidste år	-1.938	0	0	-3.540
Varmeregnskabshonorar	0	35.000	0	26.185
Vandregnskabshonorar	0	10.000	0	5.139
Gebyrer m.v.	4.880	7.000	7.000	5.560
Kontorartikler	0	5.000	2.500	0
Bestyrelsesmøder og andre møder	4.748	15.000	15.000	8.887
Bidrag til arrangementer og kurser	0	5.000	5.000	391
Repræsentation	0	1.000	1.000	447
Annoncer	0	1.000	0	0
Tilsyn/rådgivning	13.098	0	0	33.110
Andre administrationsomkostninger	0	1.000	2.000	0
	156.429	215.000	174.500	211.020

Noter

	2021	Budget 2021 (ej revideret)	Budget 2022 (ej revideret)	2020
10. Øvrige foreningsomkostninger				
ABF kontingent	8.387	8.000	0	8.009
Serviceabonnemeter (Falck, vaskeri og ventilation)	32.222	35.000	35.000	29.011
Ejendommens andel i varmeudgift	5.639	1.000	5.000	0
Internet	42.868	50.000	50.000	48.584
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	26.100	30.000	28.000	26.950
Tømning m.v. af Club 34	47.200	0	0	0
Andre foreningsomkostninger	0	5.000	2.500	225
	162.416	129.000	120.500	112.779
11. Gårdlaug				
Gårdlaugsbidrag	94.941	90.000	95.000	89.814
Udgifter til port	0	0	0	61.490
	94.941	90.000	95.000	151.304
12. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	1.170.108	1.170.000	1.148.000	1.221.418
Driftsført amortisering af kurstab på obligationslån	0	0	0	633.451
Renter, pengeinstitutter	7.254	5.000	5.000	5.507
Låneomkostninger	0	0	0	41.197
Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån	-80.242	-80.000	-80.000	-80.183
Kurstab ved indfrielse af lån	0	0	0	268.324
	1.097.120	1.095.000	1.073.000	2.089.714

Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
13. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	57.804.116	57.747.318
Tilgang i årets løb. altaner - etape 2 og 3	<u>446.103</u>	<u>56.798</u>
Anskaffelsessum 31. december 2021	<u>58.250.219</u>	<u>57.804.116</u>
Opskrivninger 1. januar	<u>72.524.518</u>	<u>72.524.518</u>
Opskrivninger 31. december 2021	<u>72.524.518</u>	<u>72.524.518</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>130.774.737</u>	<u>130.328.634</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2020 (2019 kopi)	<u>127.000.000</u>	<u>127.000.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2021. 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, kr. 56.798 tilgang i 2020 og kr. 446.103 tilgang i 2021, i alt kr. 3.774.737, 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 34.

Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 31. december 2021.

14. Værdipapirer

Gældsbev, nominel restgæld	<u>81.628</u>	<u>81.628</u>
	<u>81.628</u>	<u>81.628</u>

Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
15. Mellemregning med beboere		
Beboerkonto, udlæg kommende overdragelser	4.125	11.250
Beboerkonto, fraflyttere	129.647	6.713
Restancer, erhvervslejere	<u>750</u>	<u>239.621</u>
	<u>134.522</u>	<u>257.584</u>
16. Vandregnskab		
Indbetalt a conto	-72.450	-74.580
Vandomkostninger	96.294	107.263
Regulering 1	<u>-11.016</u>	<u>0</u>
	<u>12.828</u>	<u>32.683</u>
17. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende forsikringserstatning	0	135.651
Tilgodehavende varme- og vandregnskab	<u>38.234</u>	<u>0</u>
	<u>38.234</u>	<u>135.651</u>
18. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt ABF-kontingent	<u>6.156</u>	<u>6.135</u>
	<u>6.156</u>	<u>6.135</u>
19. Likvide beholdninger		
Nykredit Bank A/S, 236 3839	<u>2.026.773</u>	<u>5.242.589</u>
	<u>2.026.773</u>	<u>5.242.589</u>
20. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar	<u>1.756.500</u>	<u>1.756.500</u>
	<u>1.756.500</u>	<u>1.756.500</u>

Noter

	31/12 2021	31/12 2020
21. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar	72.524.518	72.524.518
	72.524.518	72.524.518
22. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	3.261.966	3.041.062
Årets overførte overskud eller underskud	156.248	113.997
Overført fra vedligeholdelse af ejendommen	1.270.198	139.782
Overført til Grundejernes Investeringsfond vedr. §18	0	-41.307
Korrektion G.I. renter vedr. tidligere år	0	8.432
	4.688.412	3.261.966
23. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. januar	7.939.277	8.079.059
Overført til overført resultat	-1.270.198	-139.782
	6.669.079	7.939.277
24. Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond		
Hensat 1. januar	2.165.619	1.981.051
Hensat i året	133.749	133.493
Renter	10.497	9.768
Overført fra overført resultat til §18	0	41.307
	2.309.865	2.165.619

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

Noter

25. Gæld til realkreditinstitutter

	Kurs	Restlø- betid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Lån 35: Nykredit, tilpasningslån	103,0200	21	0	865.570	30.571.000	30.571.000	0	31.604.776
Lån 36: Nykredit, kontant byfornyelseslån	100	7	153.732	43.031	1.287.739	1.287.739	157.724	1.315.566
Lån 37: Nykredit, kontant byfornyelseslån	100	6	244.228	51.092	1.721.366	1.721.366	249.504	1.729.224
Lån 38: Nykredit, kontant byfornyelseslån	100	6	358.693	75.039	2.528.138	2.528.138	366.442	2.539.679
Lån 42: Nykredit, kontantlån	95,5350	25	300.012	135.376	8.388.142	8.388.142	303.341	8.112.320
			1.056.665	1.170.108	44.496.385	44.496.385	1.077.011	45.301.565
Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån				-80.242				
				1.089.866				

Lån 35: Nykredit: Tilpasningslån, oprindeligt 30.571.000 kr. Rente pr. den 31. december 2021 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.

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.

Noter

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 2021 kr. 44.245.224. Lånene indgår ikke i opgørelsen af andelsværdien.

Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
26. Mellemregning med beboere		
Beboerkonto, fraflyttere	24.553	54.640
Beboerkonto, indflyttere	1.298.982	3.434.994
Forudbetalt løbende husleje	10.202	4.325
	<u>1.333.737</u>	<u>3.493.959</u>
27. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	122.600	127.270
Fjernvarmeomkostning	-115.559	-97.615
Regulering 1	3.284	0
	<u>10.325</u>	<u>29.655</u>
28. Indvendig vedligeholdelse for lejere		
Saldo 1. januar	186.700	175.180
Hensat i året	11.776	11.520
Anvendt	-10.506	0
	<u>187.970</u>	<u>186.700</u>
29. Anden gæld		
Moms	109.185	342.678
Omkostninger	58.193	102.632
Udlæg	1.063	3.850
Altana	350.537	0
Indbetalingsforpligtelse Grundejernes Investeringsfond	133.749	133.493
	<u>652.727</u>	<u>582.653</u>

Noter

30. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 44.496 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2021 udgør 130.775 t.kr.

Til sikkerhed for de støttede indekserede kontantlån, restgæld 25.513 t.kr., er tinglyst hæftelser 41.162 t.kr.

31. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 33, 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

2021

32. Likviditetsudvikling

Likviditetsudvikling i regnskabsåret 2021

Omsætningsaktiver	7.840.261
Kortfristet gæld	-5.941.652
Kortfristet del af langfristet gæld	892.059
Likviditet primo ekskl. kortfristet prioritetsgæld	2.790.668
Resultat før skat	156.248
Årets afdrag	-1.056.665
Investeringer (forbedringer/driftsmidler)	-446.103
Indeksering Indeks lån	-694
Hensat til Grundejernes Investeringsfond	133.749
Renter Grundejernes Investeringsfond	10.497
Likviditet ultimo 2021	1.587.700

Likviditetsoversigt ultimo regnskabsåret 2021

Omsætningsaktiver	4.528.378
Kortfristet gæld	-4.017.689
Kortfristet del af langfristet gæld	1.077.011
Likviditet ultimo 2021	1.587.700

Likviditetsudvikling i budget 2022

Budget 2022 (ekskl. næste års afdrag)	1.034.500
Næste års afdrag	-1.077.000
Likviditet ultimo 2022	1.545.200

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

Noter

33. 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. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2019	31/12 2020	31/12 2021	
		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 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"/>

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"/>

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Noter

33. Nøgleoplysninger (fortsat)

		<u>Ejendomsværdi (F2)</u>		
		<u>m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²</u>		
Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>Anvendt værdi 31/12 2021 kr.</u>		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	127.000.000	24.456	
		<u>Andre reserver (F3)</u>		
		<u>m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²</u>		
Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>Anvendt værdi 31/12 2021 kr.</u>		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	6.669.079	1.284	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>(F3 * 100) / F2 %</u>		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	5		
Felt nr.	Sæt kryds	<u>Ja</u>	<u>Nej</u>	
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:		<u>Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>		
Felt nr.			<u>kr. pr. m²</u>	
H1	Boligafgift	186.864 * 12 /	3.513 638	
H2	Erhvervslejeindtægter	146.100 * 12 /	3.513 499	
H3	Boliglejeindtægter	10.258 * 12 /	3.513 35	
Forklaring på udregning:	<u>Årets resultat m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>			
Felt nr.		<u>År 2019 kr. pr. m²</u>	<u>År 2020 kr. pr. m²</u>	<u>År 2021 kr. pr. m²</u>
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² (sidste 3 år)	319	32	44

Noter

33. Nøgleoplysninger (fortsat)

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	22.250	
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	12.214	
K3	Teknisk andelsværdi	34.464	

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Felt nr.		År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	27	62	64
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	46	10	151
M3	Vedligeholdelse i alt	73	72	215

Forklaring på udregning:		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100	
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen	
Felt nr.		%	
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	64	

Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² (sidste 3 år)	270	290	301

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

33. Nøgleoplysninger (fortsat)

	<u>kr. pr. m² an- dele (B1 + B2)</u>	<u>kr. pr. m² i alt (B6)</u>
Offentlig ejendomsvurdering	36.151	24.456
Anskaffelsessum (kostpris)	16.581	11.217
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	12.214	8.263
Foreslået andelsværdi	22.250	15.052
Reserver uden for andelsværdi	1.898	1.284
		<u>kr. pr. m²</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		638
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm ² ultimo	10.258 *12/ 256	481
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervsm ² ultimo	146.100 *12/ 1.424	1.231
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		23
Øvrige omkostninger		32
Finansielle poster, netto		23
Afdrag		22
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>61</u>

34. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	78.969.430
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	44.496.385
Prioritetsgæld, kursværdi	-45.301.565
	<u>78.164.250</u>
Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 31. december 2021.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>1.756.500</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>44,50</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 27. maj 2021)	<u>43,00</u>

Noter

34. 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	2.202.750
3	Viktoriagade 22, 1.tv.	61.500	2.736.750
4	Viktoriagade 22, 2. th.	49.500	2.202.750
5	Viktoriagade 22, 2. tv.	61.500	2.736.750
6	Viktoriagade 22, 3. th.	49.500	2.202.750
8	Viktoriagade 22, 4. th.	33.500	1.490.750
9	Viktoriagade 22, 4. tv.	50.500	2.247.250
13	Istedgade 34, 1. tv.	50.000	2.225.000
14	Istedgade 34, 1.th.	31.500	1.401.750
15	Istedgade 34, 2. tv.	50.000	2.225.000
16	Istedgade 34, 2. th.	31.500	1.401.750
17	Istedgade 34, 3. tv.	50.000	2.225.000
18	Istedgade 34, 3. th.	31.500	1.401.750
19	Istedgade 34, 4. tv.	43.500	1.935.750
21	Istedgade 36, 1. tv.	52.000	2.314.000
22	Istedgade 36, 1. th.	49.000	2.180.500
23	Istedgade 36, 2. tv.	52.000	2.314.000
24	Istedgade 36, 2. th.	49.000	2.180.500
25	Istedgade 36, 3. tv.	52.000	2.314.000
26	Istedgade 36, 3. th.	49.000	2.180.500
27	Istedgade 36, 4. tv.	42.500	1.891.250
28	Istedgade 36, 4. th.	38.500	1.713.250
30	Istedgade 38, st. th.	116.500	5.184.250
33	Istedgade 38, 1. th.	51.000	2.269.500
34	Istedgade 38, 2. tv.	31.000	1.379.500
35	Istedgade 38, 2. th.	51.000	2.269.500
36	Istedgade 38, 3. tv.	31.000	1.379.500
37	Istedgade 38, 3. th.	51.000	2.269.500
38	Istedgade 38, 4. tv.	33.500	1.490.750
39	Istedgade 38, 4. th.	43.000	1.913.500
43	Gasværksvej 23, 1. tv.	29.000	1.290.500
44	Gasværksvej 23, 1. th.	55.500	2.469.750
45	Gasværksvej 23, 2. tv.	29.000	1.290.500
46	Gasværksvej 23, 2. th.	55.500	2.469.750
47	Gasværksvej 23, 3. tv.	29.000	1.290.500
48	Gasværksvej 23, 3. th.	55.500	2.469.750
49	Gasværksvej 23, 4. tv.	24.500	1.090.250
50	Gasværksvej 23, 4. th.	43.000	1.913.500
		1.756.500	78.164.250

Noter

34. 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 44,50 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 1.270.000 kr., 3.810.000 kr. og 6.350.000 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 127.000.000 kr.

Ændring i ejendomsvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andels- værdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-6.350.000	71.814.250	40,88	-8,13%
-3%	-3.810.000	74.354.250	42,33	-4,88%
-1%	-1.270.000	76.894.250	43,78	-1,62%
0%	0	78.164.250	44,50	0,00%
1%	1.270.000	79.434.250	45,22	1,62%
3%	3.810.000	81.974.250	46,67	4,88%
5%	6.350.000	84.514.250	48,12	8,13%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på 0 kr., reserve til vedligeholdelse af ejendommen på 6.669.079 kr. og andre reserver på 0 kr. i alt 6.669.079 kr.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Rhea Bains Dauerhøj Dahl

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Viktoria

Serienummer: PID:9208-2002-2-709186498073

IP: 152.115.xxx.xxx

2022-05-31 09:23:22 UTC

NEM ID 

Jacob Glistrup

Advokat

På vegne af: Skovgaard Alsig Advokater

Serienummer: CVR:38664336-RID:95410277

IP: 85.235.xxx.xxx

2022-05-31 09:30:29 UTC

NEM ID 

Eva Mulvad Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Viktoria

Serienummer: PID:9208-2002-2-867713879521

IP: 193.88.xxx.xxx

2022-05-31 10:42:26 UTC

NEM ID 

Frank Holm

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Viktoria

Serienummer: PID:9208-2002-2-268359196992

IP: 193.169.xxx.xxx

2022-05-31 11:21:26 UTC

NEM ID 

Betinna Agnete Roed

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Viktoria

Serienummer: PID:9208-2002-2-928539864559

IP: 93.167.xxx.xxx

2022-05-31 18:22:56 UTC

NEM ID 

Frode Benedikt Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Viktoria

Serienummer: PID:9208-2002-2-279272140421

IP: 194.62.xxx.xxx

2022-06-02 07:59:01 UTC

NEM ID 

Kasper Enok Jessing

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Viktoria

Serienummer: c938ec79-6e8e-407f-99a3-b729d6a18976

IP: 89.23.xxx.xxx

2022-06-05 07:11:20 UTC

Mit 

Søren Deleuran Andersen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm Revision

Serienummer: CVR:32895468-RID:81789610

IP: 212.98.xxx.xxx

2022-06-06 10:40:33 UTC

NEM ID 

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>