

Andelsboligforeningen Viktoria

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

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Administratorpåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	13
Noter	15

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 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 17. april 2023

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 2023.

Dirigent

Administratorpåtegning

Som administrator i Andelsboligforeningen Viktoria skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022. 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 2022.

København V, den 17. april 2023

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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. 4.684, i alt t.kr. 131.684. 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 2022 medtaget de af ledelsen godkendte resultatbudgetter for 1. januar - 31. december 2022 og 1. januar - 31. december 2023. 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 17. april 2023

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
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 2023.

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 (2020 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 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 foretaget 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 32 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 33. 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	2022	Budget 2022 (ej revideret)	Budget 2023 (ej revideret)	2021
1 Boligafgift	2.460.242	2.529.000	2.546.500	2.389.923
2 Lejeindtægter	1.538.595	1.414.000	1.414.000	1.402.265
3 Øvrige indtægter	67.015	80.000	70.000	129.518
Indtægter i alt	4.065.852	4.023.000	4.030.500	3.921.706
4 Ejendomsskat og forsikringer	-752.934	-763.000	-773.000	-750.596
5 Forbrugsafgifter	-267.460	-235.000	-276.300	-179.639
6 Renholdelse	-197.233	-215.500	-223.000	-195.881
7 Vedligeholdelse, løbende	-315.798	-300.000	-350.000	-333.101
8 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	-210.000	-783.559
9 Administrationsomkostninger	-184.219	-174.500	-178.000	-156.429
10 Øvrige foreningsomkostninger	-174.167	-120.500	-110.000	-162.416
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-11.776	-12.000	-12.000	-11.776
11 Gårdlaug	-94.941	-95.000	-95.000	-94.941
Omkostninger i alt	-1.998.528	-1.915.500	-2.227.300	-2.668.338
Resultat før finansielle poster	2.067.324	2.107.500	1.803.200	1.253.368
Finansielle indtægter	9.111	0	0	0
12 Finansielle omkostninger	-1.245.713	-1.073.000	-1.527.300	-1.097.120
Finansielle poster netto	-1.236.602	-1.073.000	-1.527.300	-1.097.120
Resultat før skat	830.722	1.034.500	275.900	156.248
Skat af årets resultat	0	0	0	0
Årets resultat	830.722	1.034.500	275.900	156.248

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>2022</u>	<u>Budget 2022</u> (ej revideret)	<u>Budget 2023</u> (ej revideret)	<u>2021</u>
Årets resultat fordeles således:				
Betalte prioritetsafdrag	939.354	1.077.000	515.000	1.056.665
Overført restandel af årets resultat	<u>-108.632</u>	<u>-42.500</u>	<u>-239.100</u>	<u>-900.417</u>
Overført til "Overført resultat"	<u>830.722</u>	<u>1.034.500</u>	<u>275.900</u>	<u>156.248</u>
I alt	<u>830.722</u>	<u>1.034.500</u>	<u>275.900</u>	<u>156.248</u>

Balance 31. december

Aktiver		2022	2021
Note		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver			
13	Ejendom	131.683.994	130.774.737
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>131.683.994</u>	<u>130.774.737</u>
14	Værdipapirer	0	81.628
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>81.628</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>131.683.994</u>	<u>130.856.365</u>
Omsætningsaktiver			
	Indestående Grundejernes Investeringsfond	2.456.479	2.309.865
15	Mellemregning med beboere	18.880	134.522
	Varmeregnskab	41.713	0
16	Vandregnskab	57.783	12.828
17	Andre tilgodehavender	500	38.234
18	Periodeafgrænsningsposter	6.327	6.156
	Tilgodehavender i alt	<u>2.581.682</u>	<u>2.501.605</u>
19	Likvide beholdninger	1.190.491	2.026.773
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.772.173</u>	<u>4.528.378</u>
	Aktiver i alt	<u>135.456.167</u>	<u>135.384.743</u>

Balance 31. december

Passiver			
Note		2022	2021
Egenkapital			
20	Andelsindskud	1.756.500	1.756.500
21	Reserve for opskrivning af ejendom	72.524.518	72.524.518
22	Overført resultat	4.265.717	4.688.412
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	78.546.735	78.969.430
23	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	7.922.497	6.669.079
	Andre reserver	7.922.497	6.669.079
	Egenkapital i alt	86.469.232	85.638.509
Hensatte forpligtelser			
24	Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond	2.456.479	2.309.865
	Hensatte forpligtelser i alt	2.456.479	2.309.865
Gældsforpligtelser			
25	Gæld til realkreditinstitutter	44.655.417	43.418.680
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	44.655.417	43.418.680
25	Kortfristet del af langfristet gæld	514.883	1.077.011
	Deposita og forudbetalt leje	689.825	755.919
26	Mellemregning med beboere	183.229	1.333.737
	Varmeregnskab	0	10.325
27	Indvendig vedligeholdelse for lejere	195.470	187.970
28	Anden gæld	291.632	652.727
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.875.039	4.017.689
	Gældsforpligtelser i alt	46.530.456	47.436.369
	Passiver i alt	135.456.167	135.384.743
29	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
30	Eventualforpligtelser		
31	Likviditetsudvikling		
32	Nøgleoplysninger		
33	Beregning af andelsværdi		

Noter

	2022	Budget 2022 (ej revideret)	Budget 2023 (ej revideret)	2021
1. Boligafgift				
Boligafgift, medlemmer	2.242.370	2.242.000	2.242.400	2.213.053
Stigning med 3% pr. 1/7-2023	0	0	33.600	0
Altaner 2015 etape 1	176.870	177.000	176.900	176.870
Altaner 2022 etape 2	41.002	110.000	93.600	0
	2.460.242	2.529.000	2.546.500	2.389.923
2. Lejeindtægter				
Lejeindtægter, beboelseslejemål	173.581	173.000	173.000	173.202
Heraf hensat, Grundejernes Investeringsfond	-19.968	-20.000	-20.000	-19.712
Lejeindtægter, erhvervslejemål	1.817.858	1.776.000	1.776.000	1.765.942
Heraf hensat, Grundejernes Investeringsfond	-115.518	-115.000	-115.000	-114.037
Tomgang leje (pt. 2 ledige erhvervslejemål)	-317.358	-400.000	-400.000	-403.130
	1.538.595	1.414.000	1.414.000	1.402.265
3. Øvrige indtægter				
Vaskeriindtægter	16.595	30.000	20.000	20.325
Ventelistegebyrer	1.700	0	0	0
Internetindtægter	48.720	50.000	50.000	46.763
Diverse	0	0	0	62.430
	67.015	80.000	70.000	129.518
4. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	632.471	633.000	633.000	632.471
Forsikringer	120.463	130.000	140.000	118.125
	752.934	763.000	773.000	750.596

Noter

	2022	Budget 2022 (ej revideret)	Budget 2023 (ej revideret)	2021
5. Forbrugsafgifter				
Renovation	161.158	162.000	190.000	161.720
Elforbrug	86.021	50.000	65.000	323
Renholdelse af fortove	17.436	18.000	18.200	17.402
Rottebekæmpelse	2.845	5.000	3.100	194
	267.460	235.000	276.300	179.639
6. Renholdelse				
Viceværtsservice	180.728	195.000	185.000	179.782
Vinduespolering	0	3.000	3.000	2.772
Skadedyrsbekæmpelse	0	2.500	0	0
Graffiti	8.258	10.000	10.000	8.133
Renholdelse	8.247	0	20.000	0
Bortkørsel af affald	0	5.000	5.000	5.194
	197.233	215.500	223.000	195.881
7. Vedligeholdelse, løbende				
Drift af vaskeri	10.357			45.898
Varmeanlæg	28.669			29.577
Maler	0			19.887
Elektriker	1.240			16.771
Tømrer (heraf kr. 198.547 vedr. nye døre og vinduer i Club 34)	211.663			74.312
VVS	17.728			5.560
Låseservice	1.708			4.979
Småanskaffelser	-97			-109
Vandbehandlingsanlæg	9.315			0
Kloakarbejde	27.470			9.626
Gårdsplads og vej	0			3.009
Forsikring/selvrisiko/skader	0			117.099
Anden vedligeholdelse	7.745			6.492
	315.798	300.000	350.000	333.101

Noter

	2022	Budget 2022 (ej revideret)	Budget 2023 (ej revideret)	2021
8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering				
Linoleum	0	0	210.000	0
Udskiftning af velux vindue	0	0	0	55.703
Udskiftning af vinduer og døre, samt renovering af vinduer	0	0	0	727.856
	0	0	210.000	783.559
9. Administrationsomkostninger				
Administrationshonorar	113.671	115.000	115.000	109.341
Udarbejdelse og revision af årsrapport	27.100	27.000	22.500	26.300
Revisorhonorar, rest sidste år	-1.999	0	0	-1.938
Advokathonorar (vedr. Club 34)	10.625	0	0	0
Gebyrer m.v.	12.216	7.000	10.000	4.880
Kontorartikler	0	2.500	1.000	0
Bestyrelsesmøder og andre møder	13.052	15.000	15.000	4.748
Bidrag til arrangementer og kurser	0	5.000	2.500	0
Repræsentation	10.000	1.000	10.000	0
Tilsyn/rådgivning	-446	0	0	13.098
Andre administrationsomkostninger	0	2.000	2.000	0
	184.219	174.500	178.000	156.429

Noter

	2022	Budget 2022 (ej revideret)	Budget 2023 (ej revideret)	2021
10. Øvrige foreningsomkostninger				
ABF kontingent	8.465	0	9.000	8.387
Serviceabonnemeter (Falck)	13.672	35.000	15.000	32.222
Ejendommens andel i varmeudgift	3.969	5.000	5.000	5.639
Internet	42.733	50.000	50.000	42.868
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	23.700	28.000	28.000	26.100
Tømning m.v. af Club 34	0	0	0	47.200
Andre foreningsomkostninger	0	2.500	3.000	0
Udgiftsført afviklet gældsbevægelse	81.628	0	0	0
	174.167	120.500	110.000	162.416
11. Gårdlaug				
Gårdlaugsbidrag	94.941	95.000	95.000	94.941
	94.941	95.000	95.000	94.941
12. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	1.198.567	1.148.000	1.525.300	1.170.108
Renter, pengeinstitutter	1.068	5.000	2.000	7.254
Låneomkostninger	65.450	0	0	0
Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån	-51.608	-80.000	0	-80.242
Andre renter	53	0	0	0
Kurstab ved indfrielse af lån	32.183	0	0	0
	1.245.713	1.073.000	1.527.300	1.097.120

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
13. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	58.250.219	57.804.116
Tilgang i årets løb. altaner - etape 2 og 3	<u>909.257</u>	<u>446.103</u>
Anskaffelsessum 31. december 2022	<u>59.159.476</u>	<u>58.250.219</u>
Opskrivninger 1. januar	<u>72.524.518</u>	<u>72.524.518</u>
Opskrivninger 31. december 2022	<u>72.524.518</u>	<u>72.524.518</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>131.683.994</u>	<u>130.774.737</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2020 (2020 kopi)	<u>127.000.000</u>	<u>127.000.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2022. 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 kr. 446.103, tilgang i 2021 og tilgang i 2022 kr. 909.257, i alt kr. 4.683.994, 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 2022.

14. Værdipapirer

Gældsbev, nominel restgæld	<u>0</u>	<u>81.628</u>
	<u>0</u>	<u>81.628</u>

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
15. Mellemregning med beboere		
Beboerkonto, udlæg kommende overdragelser	5.060	4.125
Beboerkonto, fraflyttere	0	129.647
Restancer, erhvervslejere	750	750
Restancer, andelshavere	13.070	0
	<u>18.880</u>	<u>134.522</u>
16. Vandregnskab		
Indbetalt a conto	-67.680	-72.450
Vandomkostninger	125.463	96.294
Vandefterbetalinger	0	-11.016
	<u>57.783</u>	<u>12.828</u>
17. Andre tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	500	0
Tilgodehavende varme- og vandregnskab	0	38.234
	<u>500</u>	<u>38.234</u>
18. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt ABF-kontingent	6.327	6.156
	<u>6.327</u>	<u>6.156</u>
19. Likvide beholdninger		
Nykredit Bank A/S, 236 3839	1.190.491	2.026.773
	<u>1.190.491</u>	<u>2.026.773</u>
20. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar	1.756.500	1.756.500
	<u>1.756.500</u>	<u>1.756.500</u>

Noter

	31/12 2022	31/12 2021
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	4.688.412	3.261.966
Årets overførte overskud eller underskud	830.723	156.248
Overført til vedligeholdelse af ejendommen	-1.253.418	0
Overført fra vedligeholdelse af ejendommen	0	1.270.198
	4.265.717	4.688.412
23. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. januar	6.669.079	7.939.277
Overført fra overført resultat	1.253.418	0
Overført til overført resultat	0	-1.270.198
	7.922.497	6.669.079
24. Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond		
Hensat 1. januar	2.309.865	2.165.619
Hensat i året	135.486	133.749
Renter	11.128	10.497
	2.456.479	2.309.865

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 indestændet 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

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	100,4500	20	0	866.472	30.571.000	30.571.000	0	30.708.570
Lån 36: Nykredit, kontant byfornyelseslån, indfriet	0	0	117.483	29.554	0	0	0	0
Lån 37: Nykredit, kontant byfornyelseslån, indfriet	0	0	186.627	34.863	0	0	0	0
Lån 38: Nykredit, kontant byfornyelseslån, indfriet	0	0	274.096	51.203	0	0	0	0
Lån 42: Nykredit, kontantlån	73,7680	24	303.342	130.862	8.084.800	8.084.800	306.707	6.034.534
Lån 43: Nykredit, kontantlån	94,6380	30	12.777	37.231	1.529.223	1.529.223	26.252	1.505.197
Lån 44: Nykredit, kontantlån	91,0310	20	45.029	48.382	4.985.971	4.985.971	181.924	4.670.428
			939.354	1.198.567	45.170.994	45.170.994	514.883	42.918.729
Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån				-51.608				
				1.146.959				

Lån 35: Nykredit: Tilpasningslån, oprindeligt 30.571.000 kr. Rente pr. den 31. december 2022 2,3579 % p.a. (pr. 1. januar 2023 3,4522 % p.a) Inkonvertibelt lån med rentetilpasning næste gang den 1. januar 2033. 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 indfriet

Lån 37: Nykredit: Kontant byfornyelseslån, oprindeligt 3.640.000 kr. Obligationsrente 2 % p.a. Kontantlånsrente 2,1432 % p.a. Lånet er indfriet.

Lån 38: Nykredit: Kontant byfornyelseslån, oprindeligt 5.346.000 kr. Obligationsrente 2 % p.a. Kontantlånsrente 2,1432 % p.a. Lånet er indfriet.

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.

Noter

Lån 43: Nykredit: Kontantlån, oprindeligt 1.542.000 kr. Obligationsrente 4 % p.a. Kontantlånsrente 4,3328 % p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

Lån 44: Nykredit. Kontantlån, oprindeligt 5.031.000 kr. Obligationsrente 3 % p.a. Kontantlånsrente 3,3216 % 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 2022 kr. 40.952.274. Lånene indgår ikke i opgørelsen af andelsværdien.

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
26. Mellemregning med beboere		
Beboerkonto, fraflyttere	126.718	24.553
Beboerkonto, indflyttere	0	1.298.982
Forudbetalt løbende husleje	<u>56.511</u>	<u>10.202</u>
	<u>183.229</u>	<u>1.333.737</u>
27. Indvendig vedligeholdelse for lejere		
Saldo 1. januar	187.970	186.700
Hensat i året	11.776	11.776
Anvendt	<u>-4.276</u>	<u>-10.506</u>
	<u>195.470</u>	<u>187.970</u>
28. Anden gæld		
Moms	105.164	109.185
Omkostninger	50.982	58.193
Udlæg	0	1.063
Altana	0	350.537
Indbetalingsforpligtelse Grundejernes Investeringsfond	<u>135.486</u>	<u>133.749</u>
	<u>291.632</u>	<u>652.727</u>

Noter

29. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 45.171 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2022 udgør 131.684 t.kr.

Til sikkerhed for de støttede indekserede kontantlån, restgæld 24.879 t.kr., er tinglyst hæftelser 41.162 t.kr.

30. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 32, 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

2022

31. Likviditetsudvikling

Likviditetsudvikling i regnskabsåret 2022

Omsætningsaktiver	4.528.378
Kortfristet gæld	-4.017.689
Kortfristet del af langfristet gæld	1.077.011
Likviditet primo ekskl. kortfristet prioritetsgæld	1.587.700
Resultat før skat	830.722
Årets afdrag	-939.354
Investeringer (forbedringer/driftsmidler)	-909.257
Hensat til Grundejernes Investeringsfond	135.486
Renter Grundejernes Investeringsfond	11.128
Låneoptagelse	6.573.000
Låneindfrielse	-4.959.036
Gældsbev. afviklet	81.628
Likviditet ultimo 2022	2.412.017

Likviditetsoversigt ultimo regnskabsåret 2022

Omsætningsaktiver	3.772.173
Kortfristet gæld	-1.875.039
Kortfristet del af langfristet gæld	514.883
Likviditet ultimo 2022	2.412.017

Likviditetsudvikling i budget 2023

Budget 2023 (ekskl. næste års afdrag)	275.900
Næste års afdrag	-515.000
Likviditet ultimo 2023	2.172.917

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

Noter

32. 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 2020	31/12 2021	31/12 2022	
		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

32. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2022 kr.	Ejendomsværdi (F2)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	131.683.994	25.358	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2022 kr.	Andre reserver (F3)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	7.922.497	1.526	
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	151.361 * 12 /	3.513	517
H3	Boliglejeindtægter	10.300 * 12 /	3.513	35
Forklaring på udregning:		Årets resultat m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² (sidste 3 år)	32	44	236

Noter

32. 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	23.000	
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	12.171	
K3	Teknisk andelsværdi	35.171	

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 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	62	64	61
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	10	151	0
M3	Vedligeholdelse i alt	72	215	61

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)	65	

Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² (sidste 3 år)	290	301	267

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

32. 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)	16.840	11.392
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	12.171	8.234
Foreslået andelsværdi	23.000	15.559
Reserver uden for andelsværdi	2.255	1.526
		<u>kr. pr. m²</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		638
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm ² ultimo	10.300 *12/ 256	483
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervsm ² ultimo	151.361 *12/ 1.424	1.276
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		8
Øvrige omkostninger		39
Finansielle poster, netto		30
Afdrag		<u>23</u>
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>61</u>

33. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	78.546.735
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	45.170.994
Prioritetsgæld, kursværdi	-42.918.729
	<u>80.799.000</u>
Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 31. december 2022.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>1.756.500</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>46,00</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 30. maj 2022)	<u>44,50</u>

Noter

33. 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	2.277.000
3	Viktoriagade 22, 1.tv.	61.500	2.829.000
4	Viktoriagade 22, 2. th.	49.500	2.277.000
5	Viktoriagade 22, 2. tv.	61.500	2.829.000
6	Viktoriagade 22, 3. th.	49.500	2.277.000
8	Viktoriagade 22, 4. th.	33.500	1.541.000
9	Viktoriagade 22, 4. tv.	50.500	2.323.000
13	Istedgade 34, 1. tv.	50.000	2.300.000
14	Istedgade 34, 1.th.	31.500	1.449.000
15	Istedgade 34, 2. tv.	50.000	2.300.000
16	Istedgade 34, 2. th.	31.500	1.449.000
17	Istedgade 34, 3. tv.	50.000	2.300.000
18	Istedgade 34, 3. th.	31.500	1.449.000
19	Istedgade 34, 4. tv.	43.500	2.001.000
21	Istedgade 36, 1. tv.	52.000	2.392.000
22	Istedgade 36, 1. th.	49.000	2.254.000
23	Istedgade 36, 2. tv.	52.000	2.392.000
24	Istedgade 36, 2. th.	49.000	2.254.000
25	Istedgade 36, 3. tv.	52.000	2.392.000
26	Istedgade 36, 3. th.	49.000	2.254.000
27	Istedgade 36, 4. tv.	42.500	1.955.000
28	Istedgade 36, 4. th.	38.500	1.771.000
30	Istedgade 38, st. th.	116.500	5.359.000
33	Istedgade 38, 1. th.	51.000	2.346.000
34	Istedgade 38, 2. tv.	31.000	1.426.000
35	Istedgade 38, 2. th.	51.000	2.346.000
36	Istedgade 38, 3. tv.	31.000	1.426.000
37	Istedgade 38, 3. th.	51.000	2.346.000
38	Istedgade 38, 4. tv.	33.500	1.541.000
39	Istedgade 38, 4. th.	43.000	1.978.000
43	Gasværksvej 23, 1. tv.	29.000	1.334.000
44	Gasværksvej 23, 1. th.	55.500	2.553.000
45	Gasværksvej 23, 2. tv.	29.000	1.334.000
46	Gasværksvej 23, 2. th.	55.500	2.553.000
47	Gasværksvej 23, 3. tv.	29.000	1.334.000
48	Gasværksvej 23, 3. th.	55.500	2.553.000
49	Gasværksvej 23, 4. tv.	24.500	1.127.000
50	Gasværksvej 23, 4. th.	43.000	1.978.000
		1.756.500	80.799.000

Noter

33. 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 46,00 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 1.270.000 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. tillagt forbedringer 4.683.994 kr., i alt 131.683.994.

Ændring i ejendomsvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andels- værdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-6.350.000	74.449.000	42,38	-7,87%
-3%	-3.810.000	76.989.000	43,83	-4,72%
-1%	-1.270.000	79.529.000	45,28	-1,57%
0%	0	80.799.000	46,00	0,00%
1%	1.270.000	82.069.000	46,72	1,57%
3%	3.810.000	84.609.000	48,17	4,72%
5%	6.350.000	87.149.000	49,62	7,87%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på 0 kr., reserve til vedligeholdelse af ejendommen på 7.922.497 kr. og andre reserver på 0 kr. i alt 7.922.497 kr.

PENNEO

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

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

Frank Holm

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Viktoria

Serienummer: 1e338423-6f45-4676-bc80-26100e0ff4c0

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-05-25 10:14:30 UTC



Jacob Glistrup

Administrator

På vegne af: Skovgaard Alsig Advokater

Serienummer: CVR:38664336-RID:95410277

IP: 81.7.xxx.xxx

2023-05-25 12:12:59 UTC



Betinna Agnete Roed

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Viktoria

Serienummer: 52e49bfd-f15f-4d96-a64d-575ebcac7970

IP: 80.161.xxx.xxx

2023-05-26 05:40:48 UTC



Rhea Bains Dauerhøj Dahl

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Viktoria

Serienummer: 97f62943-d15d-45e2-a309-98c6f7440e52

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-05-26 17:00:25 UTC



Frode Benedikt Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Viktoria

Serienummer: ba4b6c5e-ff31-4379-9af7-f9db3955380d

IP: 194.62.xxx.xxx

2023-05-26 18:21:02 UTC



Eva Mulvad Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Viktoria

Serienummer: aba619f8-49c7-4a56-b0d4-256755356bbc

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-05-30 11:25:28 UTC



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 i ndlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

PENNEO

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

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

Kasper Enok Jessing

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Viktoria

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

IP: 185.58.xxx.xxx

2023-05-30 13:44:32 UTC



Frode Benedikt Nielsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm Revision

Serienummer: ba4b6c5e-ff31-4379-9af7-f9db3955380d

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-06-14 09:59:16 UTC



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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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