

Andelsboligforeningen Viktoria

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

København V

CVR-nr. 28 82 11 31

Årsrapport for 2023

Penneo dokumentnøgle: P2NQE-YEJEW-JKQAW-J7M8I-MECE6-G7E04

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Administratorpåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 32

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Viktoria
Istedgade 34-38, Gasværksvej 23 og Viktoriagade 22
1655 København V
Matr.nr. 70f, Udenbys Vester Kvarter, København

Hjemsted: København V
CVR-nr.: 28 82 11 31
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Betinna Agnete Roed, formand
Rhea Bains Dauerhøj Dahl
Frode Benedikt Nielsen
Frank Holm
Cecilie Olivia Esper Larsen
Ida Schyum

Administrator

Skovgaard Alsig Advokatanpartsselskab

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nykredit Bank A/S

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for Andelsboligforeningen Viktoria.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 7. maj 2024

Bestyrelse

Betinna Agnete Roed
Formand

Rhea Bains Dauerhøj Dahl

Frode Benedikt Nielsen

Frank Holm

Cecilie Olivia Esper Larsen

Ida Schyum

Som administrator i Andelsboligforeningen Viktoria skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23. 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. 31.12.23.

København V, den 7. maj 2024

Administrator

Skovgaard Alsig Advokatanpartsselskab

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Viktoria**Konklusion med forbehold**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Viktoria for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra den mulige indvirkning af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Grundlag for konklusion med forbehold

Foreningens ejendom er i balancen indregnet med t.kr. 127.000, offentlig ejendomsværdi med tillæg af ændring i nettoprisindekset for perioden oktober 2012 - oktober 2023 t.kr. 25.995 og tillagt forbedringer t.kr. 4.684, i alt t.kr. 157.679. Det er vores opfattelse, at den offentlige ejendomsværdi ikke er udtryk for dagsværdien. Da der ikke er indhentet dagsværdivurdering har det ikke været muligt, at opgøre indvirkningen på årsregnskabet. Forbeholdet er tilsvarende gældende for ejendommen den 31. december 2022 og 1. januar 2022 hvor ejendommen tilsvarende er indregnet til offentlig vurdering.

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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og tilhørende noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og tilhørende noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen, 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens 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, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usik-

kerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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 7. maj 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Søren Deleuran Andersen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne24681

Note		Ikke revideret budget		Ikke revideret budget	
		2023	2023	2024	2022
		DKK	DKK	DKK	DKK
1	Boligafgifter, beboelse	2.395.529	2.395.500	2.426.900	2.311.517
2	Boligafgifter, erhverv	150.956	151.000	153.200	148.725
3	Lejeindtægter, beboelse	153.513	153.000	150.700	153.612
4	Lejeindtægter, erhverv	1.316.279	1.261.000	1.578.500	1.384.983
5	Andre indtægter	70.095	70.000	70.000	67.015
Indtægter i alt		4.086.372	4.030.500	4.379.300	4.065.852
6	Vedligeholdelse, løbende	-236.453	-350.000	-350.000	-315.798
7	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-602.524	-210.000	-450.000	0
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	-11.776	-12.000	-12.000	-11.776
8	Ejendomsskat og forsikringer	-767.480	-773.000	-790.200	-752.934
9	Forbrugsafgifter	-260.023	-276.300	-248.600	-267.460
10	Renholdelse	-296.869	-318.000	-318.000	-292.174
11	Administrationsomkostninger	-191.287	-178.000	-186.600	-184.219
12	Foreningsomkostninger	-112.664	-110.000	-110.000	-174.167
Omkostninger i alt		-2.479.076	-2.227.300	-2.465.400	-1.998.528
Resultat før af- og nedskrivninger		1.607.296	1.803.200	1.913.900	2.067.324
Resultat før finansielle poster		1.607.296	1.803.200	1.913.900	2.067.324
	Finansielle indtægter	5.599	0	0	9.111
13	Finansielle omkostninger	-1.590.046	-1.527.300	-1.576.700	-1.245.713
Finansielle poster i alt		-1.584.447	-1.527.300	-1.576.700	-1.236.602
Årets resultat		22.849	275.900	337.200	830.722

Forslag til resultatdisponering

Overført til "Overført resultat":

Afdrag på gæld til kreditinstitutter	514.885	515.000	525.600	939.354
Overført restandel af årets resultat	-492.036	-239.100	-188.400	-108.632
Overført til "Overført resultat" i alt	22.849	275.900	337.200	830.722
I alt	22.849	275.900	337.200	830.722

AKTIVER		31.12.23	31.12.22
Note		DKK	DKK
14	Ejendom	157.678.902	131.683.994
	Materielle anlægsaktiver i alt	157.678.902	131.683.994
	Anlægsaktiver i alt	157.678.902	131.683.994
15	Tilgodehavende hos beboere	181.473	18.880
	Indestående, Grundejernes Investeringsfond	2.620.307	2.456.479
16	Andre tilgodehavender	45.440	99.996
17	Periodeafgrænsningsposter	6.612	6.327
	Tilgodehavender i alt	2.853.832	2.581.682
18	Likvide beholdninger	1.202.583	1.190.491
	Omsætningsaktiver i alt	4.056.415	3.772.173
	Aktiver i alt	161.735.317	135.456.167

PASSIVER

Note		31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
	Indskudskapital	1.756.500	1.756.500
	Reserve for opskrivninger	98.519.426	72.524.518
	Overført resultat	-12.929.382	4.265.717
	Egenkapital før andre reserver	87.346.544	78.546.735
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	25.139.751	7.922.497
	Andre reserver i alt	25.139.751	7.922.497
	Egenkapital i alt	112.486.295	86.469.232
19	Grundejernes Investeringsfond § 18	2.620.307	2.456.479
20	Hensættelse til indvendig vedligeholdelse af lejemål	207.246	195.470
	Hensatte forpligtelser i alt	2.827.553	2.651.949
21	Gæld til realkreditinstitutter	44.130.548	44.655.417
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	44.130.548	44.655.417
21	Gæld til realkreditinstitutter	525.561	514.883
	Modtagne forudbetalinger og deposita	877.394	689.825
22	Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.500	27.100
23	Anden gæld	865.466	447.761
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.290.921	1.679.569
	Gældsforpligtelser i alt	46.421.469	46.334.986
	Passiver i alt	161.735.317	135.456.167
24	Eventualforpligtelser		
25	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
26	Beregning af andelsværdi		
27	Fordeling af andelsværdi m.v.		
28	Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Reserveret til vedligeholdels e af ejendommen	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22					
Saldo pr. 01.01.22	1.756.500	72.524.518	4.688.412	6.669.079	85.638.509
Regulering andre reserver	0	0	-1.253.418	1.253.418	0
Årets resultat	0	0	830.723	0	830.723
Saldo pr. 31.12.22	1.756.500	72.524.518	4.265.717	7.922.497	86.469.232
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23					
Saldo pr. 01.01.23	1.756.500	72.524.518	4.265.717	7.922.497	86.469.232
Regulering, opskrivning af ejendom	0	25.994.908	0	0	25.994.908
Regulering byfornyelseslån tidligere år	0	0	-694	0	-694
Regulering andre reserver	0	0	-17.217.254	17.217.254	0
Årets resultat	0	0	22.849	0	22.849
Saldo pr. 31.12.23	1.756.500	98.519.426	-12.929.382	25.139.751	112.486.295

		Ikke revideret budget	Ikke revideret budget	
	2023	2023	2024	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK

1. Boligafgifter, beboelse

Boligafgifter, beboelse	2.125.048	2.125.000	2.156.400	2.093.645
Altaner 2015 etape 1	176.870	176.900	176.900	176.870
Altaner 2022 etape 2	93.611	93.600	93.600	41.002
I alt	2.395.529	2.395.500	2.426.900	2.311.517

Opkrævning til altan etape 1 + 2 fortsætter, efter udløb af de lån som er optaget til finansiering.

2. Boligafgifter, erhverv

Boligafgifter, erhverv	150.956	151.000	153.200	148.725
------------------------	---------	---------	---------	---------

3. Lejeindtægter, beboelse

Lejeindtægter, beboelse	175.017	173.000	173.000	173.580
Heraf hensat, Grundejernes Investeringsfond	-21.504	-20.000	-22.300	-19.968
I alt	153.513	153.000	150.700	153.612

4. Lejeindtægter, erhverv

Lejeindtægter, erhverv	1.940.272	1.776.000	2.107.300	1.817.859
Heraf hensat, Grundejernes Investeringsfond	-124.404	-115.000	-128.800	-115.518
Tomgang vedr. leje, erhverv	-499.589	-400.000	-400.000	-317.358
I alt	1.316.279	1.261.000	1.578.500	1.384.983

		Ikke revideret budget	Ikke revideret budget	
	2023	2023	2024	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK

5. Andre indtægter

Vaskeriindtægter	17.115	20.000	20.000	16.595
Ventelistegebyrer	1.600	0	0	1.700
Internetindtægter	51.380	50.000	50.000	48.720
I alt	70.095	70.000	70.000	67.015

6. Vedligeholdelse, løbende

Drift af vaskeri	16.107	0	0	10.357
Tømrer	5.168	0	0	211.663
Blikkenslager og VVS	35.562	0	0	17.728
Varmeanlæg	25.908	0	0	28.669
Elektriker	28.804	0	0	1.240
Kloak	98.358	0	0	27.470
Have- og gårdanlæg	492	0	0	0
Låseservice	3.098	0	0	1.611
Andre reparationer	2.400	0	0	0
Andre vedligeholdelsesomkostninger	10.974	0	0	7.745
Varmebehandlingsanlæg	9.582	0	0	9.315
Budget	0	350.000	350.000	0
I alt	236.453	350.000	350.000	315.798

7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Terrazzo	152.356	210.000	60.000	0
Istandsættelse lejemål, Istedgade 34	405.168	0	0	0
Honorar altansag	45.000	0	0	0
Røgmeldere	0	0	300.000	0
Gitterporte	0	0	90.000	0
I alt	602.524	210.000	450.000	0

		Ikke revideret budget	Ikke revideret budget	
	2023	2023	2024	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK

8. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	632.472	633.000	650.200	632.471
Forsikringer	135.008	140.000	140.000	120.463
I alt	767.480	773.000	790.200	752.934

9. Forbrugsafgifter

El	50.565	65.000	65.000	86.021
Renovation m.v.	188.243	190.000	156.000	161.158
Rottebekæmpelse	3.092	3.100	5.000	2.845
Renholdelse af fortove	18.123	18.200	22.600	17.436
I alt	260.023	276.300	248.600	267.460

10. Renholdelse

Viceværtsservice	184.680	185.000	185.000	180.728
Rengøringsartikler m.v.	8.778	20.000	20.000	0
Renholdelse	0	0	0	8.247
Vinduespolering	0	3.000	3.000	0
Gårdlaug	94.941	95.000	95.000	94.941
Graffiti fjernelse	8.470	10.000	10.000	8.258
Bortkørsel af affald	0	5.000	5.000	0
I alt	296.869	318.000	318.000	292.174

		Ikke revideret budget	Ikke revideret budget	
	2023	2023	2024	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK

11. Administrationsomkostninger

Kontorartikler, porto m.v.	0	1.000	1.000	0
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	6.523	15.000	15.000	13.052
Bidag til arrangementer	0	2.500	2.500	0
Administrationshonorar	120.095	117.000	121.000	113.671
Revision og regnskabsmæssig assistance	22.500	22.500	23.600	27.100
Revisionshonorar, rest sidste år	-2.060	0	0	-1.999
Varmeregnskabshonorar	3.419	0	0	0
Advokathonorar (vedr. Club 34)	0	0	0	10.625
Bankgebyr og andre gebyrer	6.754	10.000	10.000	12.216
Repræsentation	946	10.000	10.000	10.000
Tilsyn/rådgivning	33.110	0	0	-446
Administrator, anden administration	0	0	3.500	0
I alt	191.287	178.000	186.600	184.219

12. Foreningsomkostninger

Andre foreningsomkostninger	8.015	3.000	3.000	0
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	27.650	28.000	28.000	23.700
Serviceabonnementer (Falck)	14.346	15.000	15.000	13.672
ABF kontingent	8.731	9.000	9.000	8.465
Ejendommens andel i varmeudgift	7.856	5.000	5.000	3.969
Internet	46.066	50.000	50.000	42.733
Udgiftsført afviklet gældsbrev	0	0	0	81.628
I alt	112.664	110.000	110.000	174.167

13. Finansielle omkostninger

Renter, realkreditinstitutter	1.590.046	1.525.300	1.576.700	1.198.567
Renter, realkreditinstitutter 5	0	0	0	-51.608
Renter, bankkonto	0	2.000	0	1.068
Renteomkostninger i øvrigt	0	0	0	53
Amortiserede omkostninger vedr. lånoptagelse	0	0	0	65.450
Kurstab ved indfrielse af lån	0	0	0	32.183
I alt	1.590.046	1.527.300	1.576.700	1.245.713

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
14. Ejendom		
Kostpris pr. 01.01	59.159.476	58.250.219
Tilgang i året	0	909.257
Kostpris pr. 31.12.23	59.159.476	59.159.476
Opskrivninger pr. 01.01	72.524.518	72.524.518
Opskrivninger i året	25.994.908	0
Opskrivninger pr. 31.12.23	98.519.426	72.524.518
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	157.678.902	131.683.994
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør	127.000.000	127.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2023. Det vurderes, at den senest kendte offentlige ejendomsvurdering med tillæg af nettoprisindekset for perioden oktober 2012 - oktober 2023 og 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.

Ejendommen er indregnet til den offentlige vurdering kr. 127.000.000 med tillæg af ændring i nettoprisindekset for perioden okt. 2012 - okt. 2023, kr. 25.994.908 og 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.

15. Tilgodehavende hos beboere

Beboerkonto, udlæg kommende overdragelser	0	5.060
Restancer, erhvervslejere	180.619	750
Restancer, andelshavere	854	13.070
I alt	181.473	18.880

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
--	-----------------	-----------------

16. Andre tilgodehavender

Varmeregnskab:		
Opkrævet acontovarme	0	-134.450
Afholdte udgifter til opvarmning	0	176.163
Varmeregnskab i alt	0	41.713
Vandregnskab:		
Opkrævet acontovand	-68.480	-67.680
Afholdte udgifter til vand	113.420	125.463
Vandregnskab i alt	44.940	57.783
Andre tilgodehavender	500	500
I alt	45.440	99.996

17. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalt ABF-kontingent	6.612	6.327
----------------------------	-------	-------

18. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Indestående 31.12.23	Indestående 31.12.22
Nykredit Bank A/S, 236 3839	1.202.583	1.190.491
I alt	1.202.583	1.190.491

	31.12.23	31.12.22
	DKK	DKK

19. Grundejernes Investeringsfond § 18

Hensættelse pr. 01.01	2.456.479	2.309.865
Årets hensættelse	145.908	135.486
Renter	17.920	11.128
Hensættelse pr. 31.12.23	2.620.307	2.456.479

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

20. Hensættelse til indvendig vedligeholdelse af lejermål

Hensættelse pr. 01.01	195.470	187.970
Årets hensættelse	11.776	11.776
Anvendt	0	-4.276
Hensættelse pr. 31.12.23	207.246	195.470

21. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Kurs	Rest-løbetid	Rente % p.a.	Renter og bidrag 2023	Betalte afdrag i året	Kursværdi 31.12.23	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.23
Nykredit lån 35. Inkonvertibelt tilpasningslån med rentetilpasning næste gang 1. januar 2033. Lånet er afdragsfrit indtil 11. december 2042.	30.571.000	85,798	19 år	3,4522%	1.203.129	0	31.721.672	30.571.000
Nykredit lån 42. Kontantlån 1%. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks kurs 100.	8.911.000	78,268	23 år	1,1052%	126.605	306.708	6.156.762	7.778.092
Nykredit lån 43. Kontantlån 4%. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks kurs 100.	1.542.000	98,194	29 år	4,3328%	73.179	26.253	1.533.378	1.502.970
Nykredit lån 44. Kontantlån 3%. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks kurs 100.	5.031.000	96,532	19 år	3,3216%	187.133	181.924	4.765.841	4.804.047
Gæld til realkreditinstitutter i alt					1.590.046	514.885	44.177.653	44.656.109

Beløb i DKK	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.23	Kortfristet gæld	Langfristet gæld
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:			
Gæld til realkreditinstitutter	44.656.109	525.561	44.130.548
I alt	44.656.109	525.561	44.130.548

Prioritetslån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse

Der er udover de ovenfor nævnte lån tinglyst 6 indeksslån for opr. i alt kr. 33.162.400 til Nykredit A/S med fuld ydelsesstøtte. Kursværdien andrager pr. 31. december 2023 kr. 37.729.573. Lånene indgår ikke i opgørelsen af andelsværdien.

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
--	-----------------	-----------------

22. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Revisor	22.500	27.100
---------	--------	--------

23. Anden gæld

Varmeregnskab:		
Optrævet acontovarme	144.219	0
Afholdte udgifter til opvarmning	-88.970	0
Varmeregnskab i alt	55.249	0
Moms og afgifter	141.981	105.164
Forudbetalt løbende husleje og boligafgift m.v.	139.233	56.511
Mellemregning med andelshavere	0	126.718
Øvrig anden gæld	383.095	23.882
Indbetalingsforpligtelse Grundejernes Investeringsfond	145.908	135.486
Øvrig anden gæld i alt	810.217	447.761
Anden gæld, kortfristet i alt	865.466	447.761

24. Eventualforpligtelser

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 den 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.

Bestyrelsesansvarsforsikring

Foreningen har tegnet bestyrelsesansvarsforsikring i henhold til vedtægternes § 17 stk. 7. Forsikringssummens størrelse udgør t.DKK 2.500.

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

25. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst realkreditpantebreve, der giver pant i foreningens ejendom. Realkreditpantebrevene ligger til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld med oprindelig hovedstol t.DKK 46.055.

Til sikkerhed for indekslån med oprindelige hovedstol t.DKK 33.162, hvortil der ydes 100% offentlig støtte, er tinglyst hæftelse 41.162 t. kr.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

26. Beregning af andelsværdi

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

	31.12.23 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	87.346.544
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	44.656.109
Prioritetsgæld, kursværdi	-44.177.653
Korrekturer i henhold til andelsboligloven i alt	478.456
Samlet andelsværdi	87.825.000
Den samlede indskudskapital udgør i alt	1.756.500
Værdi pr. indskudt andelskrone	50,00
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen d. 23. maj 2023)	46,00

27. Fordeling af andelsværdi m.v.

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Bolig nr	Adresse	Indskud pr. andelstype DKK	Andelsværdi pr. andels- type
2	Viktoriagade 22, 1. th.	49.500	2.475.000
3	Viktoriagade 22, 1. tv.	61.500	3.075.000
4	Viktoriagade 22, 2. th.	49.500	2.475.000
5	Viktoriagade 22, 2. tv.	61.500	3.075.000
6	Viktoriagade 22, 3. th.	49.500	2.475.000
8	Viktoriagade 22, 4. th.	33.500	1.675.000
9	Viktoriagade 22, 4. tv.	50.500	2.525.000
13	Istedgade 34, 1. tv.	50.000	2.500.000
14	Istedgade 34, 1. th.	31.500	1.575.000
15	Istedgade 34, 2. tv.	50.000	2.500.000
16	Istedgade 34, 2. th.	31.500	1.575.000
17	Istedgade 34, 3. tv.	50.000	2.500.000
18	Istedgade 34, 3. th.	31.500	1.575.000
19	Istedgade 34, 4. tv.	43.500	2.175.000
21	Istedgade 36, 1. tv.	52.000	2.600.000
22	Istedgade 36, 1. th.	49.000	2.450.000
23	Istedgade 36, 2. tv.	52.000	2.600.000
24	Istedgade 36, 2. th.	49.000	2.450.000
25	Istedgade 36, 3. tv.	52.000	2.600.000
26	Istedgade 36, 3. th.	49.000	2.450.000
27	Istedgade 36, 4. tv.	42.500	2.125.000
28	Istedgade 36, 4. th.	38.500	1.925.000
30	Istedgade 38, st. th.	116.500	5.825.000
33	Istedgade 38, 1. th.	51.000	2.550.000
34	Istedgade 38, 2. tv.	31.000	1.550.000
35	Istedgade 38, 2. th.	51.000	2.550.000
36	Istedgade 38, 3. tv.	31.000	1.550.000
37	Istedgade 38, 3. th.	51.000	2.550.000
38	Istedgade 38, 4. tv.	33.500	1.675.000
39	Istedgade 38, 4. th.	43.000	2.150.000
43	Gasværksvej 23, 1. tv.	29.000	1.450.000
44	Gasværksvej 23, 1. th.	55.500	2.775.000
45	Gasværksvej 23, 2. tv.	29.000	1.450.000
46	Gasværksvej 23, 2. th.	55.500	2.775.000
47	Gasværksvej 23, 3. tv.	29.000	1.450.000
48	Gasværksvej 23, 3. th.	55.500	2.775.000
49	Gasværksvej 23, 4. tv.	24.500	1.225.000
50	Gasværksvej 23, 4. th.	43.000	2.150.000
I alt		1.756.500	87.825.000

28. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Nøgleoplysninger om foreningens økonomi, jf. bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, § 3 (bilag 1):

		Antal		BBR-areal, kvm	
		31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
B1	Andelsboliger	37	37	3.280	3.280
B2	Erhvervsandele	1	1	233	233
B3	Boliglejemål	3	3	256	256
B4	Erhvervslejemål	11	9	1.424	1.424
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	Andelsboliger i alt	52	50	5.193	5.193

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:
Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:
Boligernes areal (anden kilde)

C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:

D1 Foreningens stiftelsesår:
2005.

D2 Ejendommens opførelsesår:
1859.

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		
F1	Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien: Offentlig vurdering.		
F1A	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X

		DKK pr. kvm			
		31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	157.678.902	131.683.994	30.364	25.358
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	25.139.751	7.922.497	4.841	1.526
				31.12.23	31.12.22
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi			16	6
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi):				
	Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100%			71	65
				Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?				X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?				X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom)?				X
		Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 måneder		DKK pr. andelskvm pr. år	
		2023	2022	2023	2022
Indtægtsart:					
H1	Boligafgift	192.470	186.864	657	638
H2	Erhvervslejeindtægter	162.097	151.361	554	517
H3	Boliglejeindtægter	10.300	10.300	35	35

28. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

		DKK pr. andelskvm	
Beløb i DKK		31.12.23	31.12.22
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):			
K1	Andelsværdi	25.000	23.000
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	12.060	12.116
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	37.060	35.116

		DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK		2023	2022	2021
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):				
J	Årets resultat	7	236	44
R	Årets afdrag	147	267	301

		DKK pr. kvm		
Beløb i DKK		2023	2022	2021
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):				
M1	Vedligeholdelse, løbende	46	61	64
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	116	0	151
M3	Vedligeholdelse i alt	162	61	215

Supplerende nøgletal

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal:

	DKK pr. kvm
Nøgletal, resultatopgørelse:	
Boligaftgift, erhverv i gennemsnit pr. andelsbolig-kvadratmeter	648

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.

29. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens 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.

Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, herunder renter vedrørende renteswapaftaler og renter vedrørende ombygningslån, samt gevinster og tab på værdipapirer og kapitalandele.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende optagelse af lån indregnes løbende som finansiell omkostning.

29. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Resultatdisponering**

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." 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 indekslån m.v.).

BALANCEN**Ejendom**

Ejendommen indregnes på anskaffelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes andelsboligforeningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Ejendommen er indregnet til den offentlige ejendomsvurdering med tillæg af ændring i nettoprisindekset for perioden oktober 2012 - oktober 2023 og med tillæg af værdien af forbedringsarbejder på ejendommen afholdt efter vurderingstidspunktet.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabrisici efter en individuel vurdering.

Indeståender i Grundejernes Investeringsfond § 120 indregnes under tilgodehavender. Indeståendet vedrører indbetalte beløb vedrørende foreningens vedligeholdelsesforpligtelse overfor foreningens lejere.

29. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Periodeafgrænsningsposter**

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Andre reserver

Andre reserver er indregnet med det beløb, der stilles forslag om på foreningens ordinære generalforsamling.

Reguleringer af andre reserver indregnes på egenkapitalen.

Egenkapital

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital (andelskroneværdi) med tillæg af andre reserver.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen 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,

29. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 lånoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Forpligtelser vedrørende Grundejernes Investeringsfond § 120 indregnes under gældsforpligtelser. Forpligtelsen opgøres på basis af foreningens vedligeholdelsesforpligtelse vedrørende foreningens lejligheder. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen som vedligeholdelsesudgift.

Det indregnede beløb svarer til den under aktiver indregnede post indeståender i Grundejernes Investeringsfond § 120 med tillæg/fradrag af årets reguleringer baseret på grundlag for regnskabsskema til Grundejernes Investeringsfond, herunder reguleringer vedrørende frasolgte lejelejligheder m.v.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses i overensstemmelse med andelsboligloven.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

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.”

Frode Benedikt Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Viktoria

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

IP: 194.62.xxx.xxx

2024-05-31 06:45:42 UTC



Ida Schyum

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Skovgaard Alsig Advokater

Serienummer: 473005ac-0047-4eb6-a7b6-d8b81a9591ce

IP: 91.214.xxx.xxx

2024-05-31 06:50:00 UTC



Rhea Bains Dauerhøj Dahl

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Sælger

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

IP: 89.23.xxx.xxx

2024-05-31 07:38:54 UTC



Jacob Glistrup

Skovgaard Alsig Advokater Advokatanpartsselskab CVR: 38664336

Administrator

På vegne af: Skovgaard Alsig Advokater

Serienummer: 8524164c-24c0-49b4-acb7-89a42258fea2

IP: 81.7.xxx.xxx

2024-05-31 08:27:37 UTC



Frank Holm

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Viktoria

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

IP: 89.23.xxx.xxx

2024-05-31 10:44:19 UTC



Betinna Agnete Roed

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Viktoria

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

IP: 83.93.xxx.xxx

2024-06-01 10:27:35 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 indlejret 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."

Cecilie Olivia Esper Larsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Viktoria

Serienummer: ae32dda0-b99c-4aad-a8ce-5f2c17ad7731

IP: 89.23.xxx.xxx

2024-06-10 09:29:58 UTC



Søren Deleuran Andersen

BEIERHOLM, STATSATORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR:
32895468

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm Revision

Serienummer: d5ee2aaa-a2a1-46ec-a092-1a3f654d80c4

IP: 212.98.xxx.xxx

2024-06-10 12:42:28 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**