

A/B VIKTORIA

CVR-nr. 28 82 11 31

ÅRSRAPPORT 2012

**Statsautoriseret
Revisionsinteressentskab**

Adelgade 15
DK 1304 København K
tlf.: +45 33 73 46 00

Usserød Kongevej 157
2970 Hørsholm
tlf.: +45 45 86 41 35

cm@cmrevision.dk
www.cmrevision.dk

CVR-nr.39 46 31 13

INDHOLD

	Side
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012	
Anvendt regnskabspraksis	5-8
Resultatopgørelse	9
Balance	10-11
Pengestrømsopgørelse	12
Noter	13-21
Beregning af andelsværdi	22
Værdi andelsbeviser	23
Budgetsammenligning 2012	24

FORENINGSOPLYSNINGER

Andelsboligforening

A/B Viktoria

CVR-nr.: 28 82 11 31

Hjemsted: København

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Rasmus Hansen, formand

Sisse Bondo

Claus Bornemann

Carina Lyall

Anne Fog Skriver

Betinna Roed

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Store Kongensgade 24 B

1264 København K

Revisor

Chr. Mortensen • Revisionsfirma
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

Adelgade 15

1304 København K

Pengeinstitut

Nykredit Bank

Finanscentret

Kalvebod Brygge 1-3

1780 København V

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2012 for A/B Viktoria.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling og pengestrømme pr. 31. december 2012 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. marts 2013

Bestyrelse



Rasmus Hansen
Formand



Sisse Bondo



Claus Bornemann

Carina Lyall



Anne Fog Skriver



Betinna Roed

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Årsrapportens godkendelse

Således forelagt og vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 2013.

Dirigent



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til medlemmerne af A/B Viktoria

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Viktoria for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven med visse tilpasninger, lov om andelsboligforeninger og foreningens vedtægter.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven med visse tilpasninger, lov om andelsboligforeninger og foreningens vedtægter.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

A/B Viktoria har i overensstemmelse med god skik for andelsboligforeninger, som sammenligningstal i budget-sammenligning for regnskabsåret 2012, medtaget det på generalforsamlingen 10. maj 2012 godkendte resultatbudget for 2012. Resultatbudgettet har, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

København, den 18. marts 2013

Chr. Mortensen • Revisionsfirma

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

Flemming Petersen
Statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Viktoria er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De på side 24 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 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 samt renter på kursavance på beholdning af gældsbreve.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.

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 foreningens ejendom. Forslag om overførelse 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).

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

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

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Finansielle anlægsaktiver

Gældsbreve indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("reserve for dagsværdi ejendomme").

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Hensatte forpligtelser

"Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond" vedrørende foreningens forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser. Beløbet modsvarer den under aktiver indregnede bindingspligt. Foreningen har anvendt større beløb til vedligeholdelser end de lovpligtige, hvorfor der ikke er nogen forpligtelser til Grundejernes Investeringsfond.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en overafdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Hensættelse til udskudt skat

Foreningens vedtægter bestemmer, 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

Nøgletal

De i note 24 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske forhold.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår på side 22. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2012	2011
INDTÆGTER			
Boligafgifter		2.029.198	1.978.290
Boligafgifter, erhvervsandelshavere		148.648	146.091
Lejeindtægter	1	1.597.640	1.581.667
Andre indtægter	2	52.955	19.100
		3.828.441	3.725.148
OMKOSTNINGER			
Skatter, afgifter og forsikringer	3	-597.318	-691.206
Renholdelse	4	-156.407	-173.691
Serviceabonnementer	5	-106.058	-80.418
Vedligeholdelse, løbende	6	-105.911	-176.009
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	-88.594	-76.067
Gårdlaug		-95.207	-93.817
Administrationsomkostninger	8	-272.256	-255.562
Hensat tab lejeindtægter		-66.000	0
		-1.487.751	-1.546.770
		2.340.690	2.178.378
RESULTAT FØR FINANSIERING			
Avance salg andelsbevis		0	474.206
Finansielle indtægter	9	150.345	161.140
Finansielle omkostninger	10	-2.009.378	-1.972.616
		481.657	841.108
RESULTAT FØR SKAT			
Skat af årets resultat	11	0	0
ÅRETS RESULTAT		481.657	841.108
Forslag til resultatdisponering			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"			
Grundejernes Investeringsfond § 18		82.613	60.385
Grundejernes Investeringsfond § 18 B		127.378	93.533
		209.991	153.918
Overført til "Overført resultat m.v."			
Betalte prioritetsafdrag		441.040	420.610
Betalte afdrag banklån		67.657	203.055
Amortisering af kurstab på prioritetsgæld		-35.060	-34.700
Kursavance afdrag gældsbevis		44.145	41.798
Afdrag gældsbevis		-220.724	-208.991
Overført restandel af årets resultat		-25.392	265.418
		271.666	687.190
Disponeret i alt		481.657	841.108

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER

	Note	2012	2011
Grunde og bygninger	12	127.000.000	127.000.000
Materielle anlægsaktiver		127.000.000	127.000.000
Gældsbreve	13	1.430.251	1.606.830
Finansielle anlægsaktiver		1.430.251	1.606.830
ANLÆGSAKTIVER		128.430.251	128.606.830
Tilgodehavender, lejere og andelshaver		33.517	114.106
Andre tilgodehavender	14	18.916	197.365
Forudbetalte omkostninger		7.975	8.345
Indestående, Grundejernes Investeringsfond		1.381.416	1.156.536
Varmeregnskab		84.937	99.805
Tilgodehavender		1.526.761	1.576.157
Likvide beholdninger	15	1.113.506	1.151.010
OMSÆTNINGSAKTIVER		2.640.267	2.727.167
AKTIVER		131.070.518	131.333.997

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER

	Note	2012	2011
Andelskapital		1.707.000	1.707.000
Reserve for dagsværdi, ejendomme		72.524.518	72.524.518
Overført resultat		5.963.172	6.237.017
EGENKAPITAL	16	80.194.690	80.468.535
Forpligtelser Grundejernes Investeringsfond	17	1.817.335	1.042.698
HENSATTE RESERVER		1.817.335	1.042.698
Prioritetsgæld	18	44.963.437	45.361.197
Gæld til pengeinstitutter	19	2.234.023	2.306.462
Huslejedeposita		650.225	449.141
Langfristede gældsforpligtelser		47.847.685	48.116.800
Kortfristet del af prioritetsgæld	18	398.122	406.342
Gæld til pengeinstitutter	19	78.043	73.261
Forudbetalt husleje		33.393	33.393
Leverandører af tjenesteydelser	20	175.680	247.973
Anden gæld	21	89.785	100.364
Hensat til indvendig vedligeholdelse	22	110.643	95.733
Vandregnskab		71.422	101.030
Forudbetaling, lejere og andelshavere		104.070	30.786
Deponering salg andelsboliger		149.650	617.082
Kortfristede gældsforpligtelser		1.210.808	1.705.964
GÆLDSFORPLIGTELSE		49.058.493	49.822.764
PASSIVER		131.070.518	131.333.997
Eventualposter m.v.	23		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	24		
Nøgletal	25		

PENGESTRØMSOPGØRELSE

	2012	2011
Resultat før finansiering	2.340.690	2.178.378
Pengestrømme fra driften før ændringer i driftskapital	2.340.690	2.178.378
Ændringer i driftskapital:		
Ændringer i omsætningsaktiver	274.276	-130.691
Ændring i kortfristede gældsforpligtelser	-24.286	105.623
Ændring i huslejedepositum	201.084	-23.604
Pengestrømme fra driften før finansielle poster	2.791.764	2.129.706
Finansielle indbetalinger	106.200	119.342
Finansielle udbetalinger	-1.974.318	-1.937.916
Pengestrømme fra ordinær drift	923.646	311.132
Betalt selskabsskat	0	0
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET	923.646	311.132
indbetalt andelskapital	0	31.000
Avance salg andel	0	474.206
Afdrag pantebrev	220.724	208.991
Indbetalt til Grundejernes Investeringsfond, netto	-205.745	0
Afdrag på lån fra realkreditinstitutter	-441.040	-420.610
Afdrag banklån	-67.657	-203.055
Deponering salg andelsbolig	-467.432	-229.339
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET	-961.150	-138.807
Ændringer i likvider	-37.504	172.325
Likvider 1. januar	1.151.010	978.685
LIKVIDER 31. DECEMBER	1.113.506	1.151.010

NOTER

	2012	2011
1 LEJEINDTÆGTER		
Lejeindtægter beboelseslejemål	252.198	239.073
Lejeindtægter erhvervslejemål	1.345.442	1.342.594
	1.597.640	1.581.667
2 ANDRE INDTÆGTER		
Kabel TV	35.200	16.500
Vaskekort	11.700	2.600
Andre indtægter	6.055	0
	52.955	19.100
3 SKATTER, AFGIFTER OG FORSIKRINGER		
Ejendomsskatter	414.226	397.147
Ejendomsforsikringer	48.687	98.027
Renovation	46.517	69.953
Elektricitet	45.909	84.312
Renhold, fortove	39.820	39.506
Rottebekæmpelse	2.159	2.261
	597.318	691.206
4 RENHOLDELSE		
Vicevært, firma	151.386	153.289
Hovedrengøring	0	20.402
Vinduespolering	5.021	0
	156.407	173.691
5 SERVICEABONNEMENTER M.V.		
Kabel-TV	36.563	16.500
Leasing vaskemaskiner	24.215	24.035
Abonnement, vand- og varmeanlæg	19.151	0
Abonnement, elektrolyse	0	14.248
Abonnement, Falck	8.251	8.298
Skadedyrsbekæmpelse	9.203	9.003
Graffiti	8.675	8.334
	106.058	80.418

NOTER

	2012	2011
6 VEDLIGEHOLDELSE, LØBENDE		
Kloak	2.154	3.314
Murer	17.013	331
Snedker	11.301	20.420
Låseservice	5.885	0
VVS og varmeanlæg	27.218	67.022
Vaskerianlæg	1.926	1.038
El-installationer	22.521	26.509
Graffiti	663	36.153
Indvendig vedligeholdelse	14.910	14.955
Diverse	2.320	6.267
	105.911	176.009
7 VEDLIGEHOLDELSE, GENOPRETNING OG RENOVERING		
Grundvandspumpe	0	7.602
Ventilator	0	17.124
Skadesservice	11.034	51.341
Renovering butikker	77.560	0
	88.594	76.067
8 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER		
Administrationshonorar	91.876	103.886
Anden administration	9.025	3.200
Bestyrelsesudgifter	25.900	22.400
Revisionshonorar	38.169	37.806
Advokathonorar	23.000	38.000
Varmeregnskabshonorar	28.934	26.249
Vandregnskab, honorar	11.061	12.714
Leje varmemålere	36.508	0
Generalforsamlinger og bestyrelsesmøder	3.634	4.072
Kontorartikler og porto	722	3.848
Gebyrer	3.427	3.387
	272.256	255.562

NOTER

	2012	2011
9 FINANSIELLE INDTÆGTER		
Bankrenter	13	1.639
Renter, gældsbev	105.969	117.703
Kursavance, gældsbev	44.145	41.798
Øvrige renteindtægter	218	0
	150.345	161.140
10 FINANSIELLE OMKOSTNINGER		
Prioritetsgæld	1.807.975	1.784.750
Amortisering, prioritetsgæld	35.060	34.700
Bankrenter	166.343	147.948
Andre renter	0	1.671
Låneomkostninger	0	1.400
Tab renteswap	0	2.147
	2.009.378	1.972.616
11 SKAT AF ÅRETS RESULTAT		
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering, udskudt skat	0	0
	0	0

NOTER

	2012	2011
12 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
Grunde og bygninger		
Købesum	54.475.482	54.475.482
Kostpris 31. december	54.475.482	54.475.482
Saldo 1. januar	72.524.518	72.524.518
Værdiregulering 31. december	72.524.518	72.524.518
Regnskabsmæssig værdi 31. december	127.000.000	127.000.000
Seneste offentlige ejendomsvurdering	127.000.000	127.000.000
EJENDOMMENES BELIGGENHED		
Gasværksvej 23		
Istedgade 34-38		
Viktoriagade 22		
Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2012 i henhold til den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012, der udgør kr. 127.000.000.		
13 VÆRDIPAPIRER		
Gældsbev., nominel restgæld	1.787.813	2.008.537
Nedskrivning til kursværdi	-357.562	-401.707
	1.430.251	1.606.830
14 ANDRE TILGODEHAVENDER		
Diverse tilgodehavender	0	117.190
Vaskeri	11.700	12.800
Forsikringserstatninger	7.216	67.375
	18.916	197.365
15 LIKVIDE BEHOLDNINGER		
Nykredit bank 7041848	11.392	15.078
Nykredit Bank 2363839	1.102.114	1.135.932
	1.113.506	1.151.010

NOTER

	2012	2011
16 EGENKAPITAL		
Andelskapital		
Saldo 1. januar	1.707.000	1.676.000
Årets tilgang	0	31.000
Andelskapital 31. december	1.707.000	1.707.000
Reserve for dagsværdi, ejendomme		
Reserve 1. januar	72.524.518	72.524.518
Reserve 31. december	72.524.518	72.524.518
Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	6.237.017	5.549.827
Regulering hensættelser, Grundejernes Investeringsfond	-545.511	0
Betalte prioritetsafdrag	441.040	420.610
Amortiseret kurstab, prioritetsgæld	-35.060	-34.700
Betalte afdrag banklån	67.657	203.055
Afdrag gældsbreve	-220.724	-208.991
Kursavance, afdrag gældsbrief	44.145	41.798
Forslag til årets overførsel	-25.392	265.418
Overført resultat 31. december	5.963.172	6.237.017
17 FORPLIGTELSER GRUNDEJERNES INVESTERINGSFOND		
Udvendig vedligeholdelse § 18		
Saldo 1. januar	60.385	0
Regulering 1. januar	165.543	0
Årets hensættelse	139.476	134.494
Årets anvendelse	-56.863	-74.109
Saldo 31. december	308.541	60.385
Udvendig vedligeholdelse § 18 B		
Saldo 1. januar	982.313	871.688
Renter	19.136	17.092
Regulering 1. januar	379.967	0
Andel solgt andelsbolig	0	-29.932
Årets hensættelse	127.378	123.465
Saldo 31. december	1.508.794	982.313
HENSÆTTELSER	1.817.335	1.042.698

NOTER

		2012	2011
18 PRIORITETSGÆLD			
Nykredit, rentetilpasningslån, F5, 3,4240 %	1	29.000.000	29.000.000
Nykredit, kontantlån med rentestøtte, 4,7776 %	2	5.149.185	5.358.881
Nykredit, kontantlån med rentestøtte, 4,7776 %	2	3.500.873	3.643.442
Nykredit, kontantlån med rentestøtte, 4,7452 %	2	2.371.411	2.460.186
Nykredit, obligationslån, 4 %	3	6.016.000	6.016.000
Amortisering		-675.910	-710.970
		45.361.559	45.767.539
Heraf kortfristede gældsforpligtelser		398.122	406.342
Langfristede gældsforpligtelser		44.963.437	45.361.197
Restgæld efter 5 år		40.019.117	41.655.188
Realkreditlån til kursværdi		47.696.616	48.281.437
1) Afdragsfrit indtil 11. juni 2015. Rentetilpasses 1. januar 2015. Restløbetid 22 år.			
2) Kontantlån med rentestøtte. Rentestøtten udgør 37,5% af de 2 første lån og 44,5% af det sidste lån. Restløbetid 17,4 år de 2 første lån og 16 1/4 år på det sidste lån.			
3) Afdragsfrit indtil 11. marts 2021. Restløbetid 28 1/4 år.			
Ejendommen er byfornyset. Der er følgende lån i ejendommen, som afvikles med offentlig støtte:			
Nykredit, kontant indeksslån		15.475.898	15.713.213
Nykredit, kontant indeksslån		10.475.646	10.630.211
Nykredit, kontant indeksslån		1.124.266	1.140.947
Nykredit, kontant indeksslån		6.910.277	7.007.591
Nykredit, kontant indeksslån		1.082.164	1.096.605
Nykredit, kontant indeksslån		721.356	730.570
		35.789.607	36.319.137
19 GÆLD TIL PENGEINSTITUTTER			
Nykredit Bank, 5493 04 59928		2.312.066	2.379.723
		2.312.066	2.379.723
heraf kortfristede gældsforpligtelser		78.043	73.261
Langfristede gældsforpligtelser		2.234.023	2.306.462
Restgæld efter 5 år		1.808.669	1.924.256
Månedlig ydelse kr. 19.500. Rente 6,85%. Udløb 1. januar 2030.			

NOTER

	2012	2011
20 LEVERANDØRER AF TJENESTEYDELSER		
Hofor	101.358	98.195
Steffen J. Poulsen	15.673	13.272
HeFra-Tech ApS	4.406	0
Dong	16.243	0
Hensat revision	38.000	40.000
Ista	0	31.723
Advokatfirmaet 24 B ApS	0	47.500
AZ Snedker & Låseservice	0	726
Skadedyrsservice	0	13.182
SWE	0	-518
BBB VVS og Entreprenørfirma A/S	0	3.893
	175.680	247.973
21 ANDEN GÆLD		
Moms	62.705	73.322
Mellemregning administrator	818	780
Mellemregning Dan-Ejendomme	26.262	26.262
	89.785	100.364
22 HENSAT INDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE		
Saldo 1. januar	95.733	110.173
Årets henlæggelse	14.910	14.955
Henlæggelse årets salg	0	-23.736
Afholdte omkostninger	0	-5.659
	110.643	95.733

NOTER

23 EVENTUALPOSTER M.V.

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Operationel leasing

Foreningen har indgået operationelle leje- og leasingaftaler vedrørende 2 vaskemaskiner og en tørretumbler for følgende beløb:

Restløbetid i 49 mdr. med en gennemsnitlig månedsydelse på kr. 2.135, i alt kr. 93.940 i 2012 betales kr. 25.620 incl. moms

Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter foreningsstiftelse 10. februar 2005. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 4 lejligheder og en erhvervslejemål siden stiftelsen, og foreningen udlejer fortsat 4 lejligheder og 10 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

24 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut kr. 46.037.468 er afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør kr. 127.000.000.

Til sikkerhed for banklån er deponeret ejerpantebrev nom. kr. 3.500.000 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2012 udgør kr. 127.000.000.

Til sikkerhed for støttede indekserede kontantlån. Restgæld kr. 35.789.607 er tinglyst hæftelser kr. 41.162.000, der rykker for enhver rettighed, der lyses.

NOTER

25 NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Viktoria anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør følgende:

	Antal	Fordelings-areal (kvm)
Andelsboliger	36	3.181
Andel erhvervslejemål	1	233
	37	3.414
Boliglejemål	4	355
Erhvervslejemål	10	1.424
	51	5.193

Beregnete nøgletal for foreningen

	Kr.	Pr. kvm andel	Pr. kvm total
Offentlig ejendomsvurdering	127.000.000	37.200	24.456
Anskaffelsessum (kostpris)	54.531.775	15.973	10.501
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	46.418.226	13.596	8.939
Foreslået andelsværdi	71.040.000	20.808	
			Kvm
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm	2.029.198		638
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm	252.198		710
Erhvervslejeindtægt pr. udleje erhvervs-kvm	1.330.509		945

Omkostninger m.v. i % af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)

Vedligeholdelsesomkostninger		%
Øvrige omkostninger		5
Finansielle poster, netto		34
Afdrag		48
		100
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter		56

BEREGNING AF ANDELSVÆRDI

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, handelsværdi

Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		80.194.690
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld regnskabsmæssig værdi	45.361.559	
Prioritetsgæld, kursværdi	47.696.616	-2.335.057
		77.859.633

Ejendommen er indregnet til ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012

Værdi pr. indskudt andelskrone	$\frac{77.859.633}{1.707.000}$	45,61
Bestyrelsen foreslår en andelskrone til		40,00
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning, vedtaget på generalforsamlingen den 10. maj 2012		40,00

VÆRDI ANDELSBEVISER

Andelskronen udgør kr.

40,0

Nr.	Adresse	Fordelings- tal	Nom. andelsbevis	Værdi andelsbevis
2	Viktoriagade 22, 1. th	99	49.500	1.980.000
3	Viktoriagade 22, 1. tv	123	61.500	2.460.000
4	Viktoriagade 22 , 2. th	99	49.500	1.980.000
5	Viktoriagade 22, 2. tv	123	61.500	2.460.000
8	Viktoriagade 22, 4. th	67	33.500	1.340.000
9	Viktoriagade 22, 4. tv	101	50.500	2.020.000
13	Istedgade 34, 1. tv	100	50.000	2.000.000
14	Istedgade 34, 1. th	63	31.500	1.260.000
15	Istedgade 34, 2. tv	100	50.000	2.000.000
16	Istedgade 34, 2. th	63	31.500	1.260.000
17	Istedgade 34, 3. tv	100	50.000	2.000.000
18	Istedgade 34, 3. th	63	31.500	1.260.000
19	Istedgade 34, 4. tv	87	43.500	1.740.000
21	Istedgade 36, 1.tv	104	52.000	2.080.000
22	Istedgade 36, 1. th	98	49.000	1.960.000
23	Istedgade 36, 2. tv	104	52.000	2.080.000
24	Istedgade 36, 2. th	98	49.000	1.960.000
25	Istedgade 36, 3. tv	104	52.000	2.080.000
26	Istedgade 36, 3. th	98	49.000	1.960.000
27	Istedgade 36, 4. tv	85	42.500	1.700.000
28	Istedgade 36, 4. th	77	38.500	1.540.000
30	Istedgade 38 st. th.	233	116.500	4.660.000
33	Istedgade 38, 1.th	102	51.000	2.040.000
34	Istedgade 38, 2. tv	62	31.000	1.240.000
35	Istedgade 38, 2.th	102	51.000	2.040.000
36	Istedgade 38 3. tv.	62	31.000	1.240.000
37	Istedgade 38, 3. th	102	51.000	2.040.000
38	Istedgade 38, 4. tv	67	33.500	1.340.000
39	Istedgade 38, 4. th	86	43.000	1.720.000
43	Gasværksvej 23, 1. tv	58	29.000	1.160.000
44	Gasværksvej 23 , 1.th	111	55.500	2.220.000
45	Gasværksvej 23, 2.tv	58	29.000	1.160.000
46	Gasværksvej 23, 2.th	111	55.500	2.220.000
47	Gasværksvej 23, 3. tv	58	29.000	1.160.000
48	Gasværksvej 23, 3.th	111	55.500	2.220.000
49	Gasværksvej 23, 4.tv	49	24.500	980.000
50	Gasværksvej 23, 4.th	86	43.000	1.720.000
		3.414	1.707.000	

BUDGETSAMMENLIGNING 2012

	Budget 2012 (ej revideret)	Regnskab 2012
Boligafgift	1.994.487	2.029.198
Boligafgift erhvervsandelshavere	146.091	148.648
3% boligafgiftsstigning 1/6 2012	37.460	0
Lejeindtægter, beboelse	253.163	252.198
Lejeindtægter, erhverv	1.319.092	1.345.442
Antenneindtægter	34.800	35.200
Andre indtægter	0	17.755
Samlede indtægter	3.785.093	3.828.441
Ejendomsskat	414.225	414.226
Forsikringer og abonnementer	100.000	85.250
Renovation	49.216	46.517
El	90.000	45.909
Renhold fortove	42.130	39.820
Rottebekæmpelse	2.159	2.159
Renholdelse	170.000	156.407
Serviceabonnementer	80.000	69.495
Vedligeholdelse løbende	200.000	91.001
Vedligeholdelse genopretning, renovering	100.000	88.594
Gårdlaug	94.000	95.207
Henlæggelse indvendig vedligeholdelse	14.910	14.910
Ejendomsudgifter	1.356.640	1.149.495
Administration	97.206	91.876
Anden administration	0	9.025
Bestyrelsesudgifter	22.400	25.900
Revisor	38.000	38.169
Advokathonorar	25.000	23.000
Varmeregnskabshonorar og leje varmemålere	36.000	76.503
Generalforsamlinger og bestyrelsesmøder	5.000	3.634
Tab på debitorer	100.000	66.000
Kontorartikler og porto	5.000	722
Gebyrer	5.000	3.427
Foreningsudgifter	333.606	338.256
SAMLEDE UDGIFTER	1.690.246	1.487.751
Resultat før renter m.v.	2.094.847	2.340.690
Finansielle indtægter	160.000	150.345
Finansielle udgifter	-2.000.000	-2.009.378
Resultat før skat	254.847	481.657
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	254.847	481.657
Forslag til resultatdisponering		
Overført til Grundejernes Investeringsfond § 18	0	82.613
Overført til Grundejernes Investeringsfond § 18 b	0	127.378
Afdrag på prioritetsgæld	450.000	441.040
Afdrag på banklån	200.000	67.657
Amortisering kurstab prioritetsgæld	0	-35.060
Kursavance m.v. afdrag gældsbev.	-200.000	-176.579
Overført restandel af årets resultat	-195.153	-25.392
Disponeret i alt	254.847	481.657