

Revisors
eksemplar



A/B VIKTORIA

CVR-nr. 28 82 11 31

ÅRSRAPPORT 2013

**CHR. MORTENSEN
REVISIONSFIRMA**
Statsautoriseret
Revisionsinteressentskab

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

cm@cmrevision.dk
www.cmrevision.dk

CVR-nr. 39 46 31 13

INDHOLD

	Side
Bestyrelsesberetning	
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013	
Anvendt regnskabspraksis	5-8
Resultatopgørelse	9
Balance	10-11
Pengestrømsopgørelse	12
Noter	13-21
Lovkrævende nøgleoplysninger	22-24
Beregning af andelsværdi	25
Værdi andelsbeviser	26
Budgetsammenligning 2013	27

FORENINGSOPLYSNINGER

Andelsboligforening

A/B Viktoria

CVR-nr.: 28 82 11 31

Hjemsted: København

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Per Heideby, formand

Sisse Bondo

Claus Bornemann

Inez Johansen

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 2013 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 2013 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013.

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 25. marts 2014

Bestyrelse



Per Heideby
Formand



Sisse Bondo



Claus Bornemann



Inez Johansen

Frederiksen



Betinna Roed

Administrator



Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Årsrapportens godkendelse

Således forelagt og vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 2014.

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 2013, 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 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013 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 2013, medtaget det på generalforsamlingen 22. april 2013 godkendte resultatbudget for 2013. Resultatbudgettet har, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

København, den 25. marts 2014

Chr. Mortensen • Revisionsfirma

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab


Jacob Hjørn 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 27 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 nominal 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 fremførsel.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

De i note 25 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomiske.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår på side 25. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2013	2012
INDTÆGTER			
Boligafgifter		2.054.322	2.029.198
Boligafgifter, erhvervsandelshavere		150.474	148.648
Lejeindtægter	1	1.771.310	1.597.640
Andre indtægter	2	82.331	52.955
		4.058.437	3.828.441
OMKOSTNINGER			
Skatter, afgifter og forsikringer	3	-667.715	-597.318
Renholdelse	4	-172.638	-156.407
Serviceabonnementer	5	-87.736	-106.058
Vedligeholdelse, løbende	6	-140.637	-105.911
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	-64.778	-88.594
Gårdlaug		-94.941	-95.207
Administrationsomkostninger	8	-255.386	-272.256
Hensat tab lejeindtægter		-17.839	-66.000
		-1.501.670	-1.487.751
RESULTAT FØR FINANSIERING		2.556.767	2.340.690
Avance salg andelsbevis		0	0
Finansielle indtægter	9	140.199	150.345
Finansielle omkostninger	10	-3.830.604	-2.009.378
RESULTAT FØR SKAT		-1.133.638	481.657
Skat af årets resultat	11	0	0
ÅRETS RESULTAT		-1.133.638	481.657
Forslag til resultatdisponering			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"			
Grundejernes Investeringsfond § 18		81.603	82.613
Grundejernes Investeringsfond § 18 B		129.157	127.378
		210.760	209.991
Overført til "Overført resultat m.v."			
Betalte prioritetsafdrag		546.939	441.040
Betalte afdrag banklån		66.451	67.657
Amortisering af kurstab på prioritetsgæld		-35.364	-35.060
Kursavance afdrag gældsbevis		46.623	44.145
Afdrag gældsbevis		-233.117	-220.724
Overført restandel af årets resultat		-1.735.930	-25.392
		-1.344.398	271.666
Disponeret i alt		-1.133.638	481.657

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER

	Note	2013	2012
Grunde og bygninger	12	127.000.000	127.000.000
Materielle anlægsaktiver		127.000.000	127.000.000
Gældsbreve	13	1.243.757	1.430.251
Finansielle anlægsaktiver		1.243.757	1.430.251
ANLÆGSAKTIVER		128.243.757	128.430.251
Tilgodehavender, lejere og andelshaver		0	33.517
Andre tilgodehavender	14	660	18.916
Forudbetalte omkostninger		32.387	7.975
Indestående, Grundejernes Investeringsfond		1.133.020	1.381.416
Vandregnskab		5.517	0
Varmeregnskab		0	84.937
Tilgodehavender		1.171.584	1.526.761
Likvide beholdninger	15	2.640.817	1.113.506
OMSÆTNINGSAKTIVER		3.812.401	2.640.267
AKTIVER		132.056.158	131.070.518

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER

	Note	2013	2012
Andelskapital		1.707.000	1.707.000
Reserve for dagsværdi, ejendomme		72.524.518	72.524.518
Overført resultat		5.183.621	5.963.172
EGENKAPITAL	16	79.415.139	80.194.690
Forpligtelser Grundejernes Investeringsfond	17	1.481.009	1.817.335
HENSATTE RESERVER		1.481.009	1.817.335
Prioritetsgæld	18	46.341.626	44.963.437
Gæld til pengeinstitutter	19	2.162.054	2.234.023
Huslejedeposita		659.118	650.225
Langfristede gældsforpligtelser		49.162.798	47.847.685
Kortfristet del af prioritetsgæld	18	605.661	398.122
Gæld til pengeinstitutter	19	83.561	78.043
Forudbetalt husleje		33.393	33.393
Leverandører af tjenesteydelser	20	101.583	175.680
Anden gæld	21	105.592	89.785
Hensat til indvendig vedligeholdelse	22	108.704	110.643
Vandregnskab		0	71.422
Varmeregnskab		2.183	0
Forudbetaling, lejere og andelshavere		8.426	104.070
Deponering salg andelsboliger		948.109	149.650
Kortfristede gældsforpligtelser		1.997.212	1.210.808
GÆLDSFORPLIGTELSE		51.160.010	49.058.493
PASSIVER		132.056.158	131.070.518
Eventualposter m.v.	23		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	24		
Nøgletal	25		

PENGESTRØMSOPGØRELSE

	2013	2012
Resultat før finansiering	2.556.767	2.340.690
Pengestrømme fra driften før ændringer i driftskapital	2.556.767	2.340.690
Ændringer i driftskapital:		
Ændringer i omsætningsaktiver	106.781	274.276
Ændring i kortfristede gældsforpligtelser	-225.112	-24.286
Ændring i huslejedepositum	8.893	201.084
Pengestrømme fra driften før finansielle poster	2.447.329	2.791.764
Finansielle indbetalinger	93.576	106.200
Finansielle udbetalinger	-1.674.126	-1.974.318
Pengestrømme fra ordinær drift	866.779	923.646
Betalt selskabsskat	0	0
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET	866.779	923.646
Indbetalt andelskapital	0	0
Indfrielse gl. prioritetsgæld	-39.792.979	0
Optagelse ny prioritetsgæld	42.034.000	0
Låneomkostninger til amortisering	-143.718	0
Afdrag pantebrev	233.117	220.724
Indbetalt til Grundejernes Investeringsfond, netto	266.156	-205.745
Afdrag på lån fra realkreditinstitutter	-546.939	-441.040
Afdrag banklån	-66.450	-67.657
Kurstab ved indfrielse	-2.121.114	0
Deponering salg andelsbolig	798.459	-467.432
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET	660.532	-961.150
Ændringer i likvider	1.527.311	-37.504
Likvider 1. januar	1.113.506	1.151.010
LIKVIDER 31. DECEMBER	2.640.817	1.113.506

NOTER

	2013	2012
1 LEJEINDTÆGTER		
Lejeindtægter beboelseslejemål	252.344	252.198
Lejeindtægter erhvervslejemål	1.518.966	1.345.442
	1.771.310	1.597.640
2 ANDRE INDTÆGTER		
Internet	34.400	35.200
Vaskekort	0	11.700
Andre indtægter	47.931	6.055
	82.331	52.955
3 SKATTER, AFGIFTER OG FORSIKRINGER		
Ejendomsskatter	443.221	414.226
Ejendomsforsikringer	51.232	48.687
Renovation	80.050	46.517
Elektricitet	47.868	45.909
Renhold, fortove	43.058	39.820
Rottebekæmpelse	2.286	2.159
	667.715	597.318
4 RENHOLDELSE		
Vicevært, firma	153.144	151.386
Hovedrengøring	19.494	0
Vinduespolering	0	5.021
	172.638	156.407
5 SERVICEABONNEMENTER M.V.		
Internet	35.020	36.563
Leasing vaskemaskiner	24.552	24.215
Abonnement, vand- og varmeanlæg	0	19.151
Abonnement, Falck	9.930	8.251
Skadedyrsbekæmpelse	9.387	9.203
Graffiti	8.847	8.675
	87.736	106.058

NOTER

	2013	2012
6 VEDLIGEHOJDELSE, LØBENDE		
Kloak	4.484	2.154
Murer	4.081	17.013
Snedker	8.725	11.301
Låseservice	8.027	5.885
VVS og varmeanlæg	51.000	27.218
Vaskerianlæg	706	1.926
El-installationer	21.053	22.521
Graffiti	0	663
Indvendig vedligeholdelse	14.910	14.910
Diverse	27.651	2.320
	140.637	105.911
7 VEDLIGEHOJDELSE, GENOPRETNING OG RENOVERING		
Grundvandspumpe	32.414	0
Ventilator	16.153	0
Vaskeri	16.211	0
Skadesservice	0	11.034
Renovering butikker	0	77.560
	64.778	88.594
8 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER		
Administrationshonorar	94.632	91.876
Bestyrelsesudgifter	22.200	25.900
Revisionshonorar	35.000	38.169
Revisionshonorar, sidste år	15.750	0
Advokathonorar	4.375	23.000
Rådgivning	9.035	0
Varmeregnskabshonorar	29.918	28.934
Vandregnskab, honorar	11.459	11.061
Leje varmemålere	18.518	36.508
Generalforsamlinger og bestyrelsesmøder	3.091	3.634
Kontorartikler og porto	6.928	9.747
Gebyrer	4.480	3.427
	255.386	272.256

NOTER

	2013	2012
9 FINANSIELLE INDTÆGTER		
Bankrenter	0	13
Renter, gældsbev	93.576	105.969
Kursavance, gældsbev	46.623	44.145
Øvrige renteindtægter	0	218
	140.199	150.345
10 FINANSIELLE OMKOSTNINGER		
Prioritetsgæld	1.501.375	1.807.975
Amortisering, prioritetsgæld	35.364	35.060
Bankrenter	167.551	166.343
Låneomkostninger	5.200	0
Kurstab	2.121.114	0
	3.830.604	2.009.378
11 SKAT AF ÅRETS RESULTAT		
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering, udskudt skat	0	0
	0	0

NOTER

	2013	2012
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 2013 i henhold til den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012, der udgør kr. 127.000.000.		
13 VÆRDIPAPIRER		
Gældsbev, nominel restgæld	1.647.942	1.787.813
Nedskrivning til kursværdi	-404.185	-357.562
	1.243.757	1.430.251
14 ANDRE TILGODEHAVENDER		
Diverse tilgodehavender	660	0
Vaskeri	0	11.700
Forsikringserstatninger	0	7.216
	660	18.916
15 LIKVIDE BEHOLDNINGER		
Nykredit bank 7041848	8.799	11.392
Nykredit Bank 2363839	2.632.018	1.102.114
	2.640.817	1.113.506

NOTER

	2013	2012
16 EGENKAPITAL		
Andelskapital		
Saldo 1. januar	1.707.000	1.707.000
Årets tilgang	0	0
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	5.963.172	6.237.017
Regulering hensættelser, Grundejernes Investeringsfond	564.847	-545.511
Betalte prioritetsafdrag	546.939	441.040
Amortiseret kurstab, prioritetsgæld	-35.364	-35.060
Betalte afdrag banklån	66.451	67.657
Afdrag gældsbreve	-233.117	-220.724
Kursavance, afdrag gældsbreve	46.623	44.145
Forslag til årets overførsel	-1.735.930	-25.392
Overført resultat 31. december	5.183.621	5.963.172
17 FORPLIGTELSER GRUNDEJERNES INVESTERINGSFOND		
Udvendig vedligeholdelse § 18		
Saldo 1. januar	308.541	60.385
Regulering 1. januar	-171.313	165.543
Årets hensættelse	141.611	139.476
Årets anvendelse	-60.007	-56.863
Saldo 31. december	218.832	308.541
Udvendig vedligeholdelse § 18 B		
Saldo 1. januar	1.508.794	982.313
Renter	17.760	19.136
Regulering 1. januar	-393.534	379.967
Andel solgt andelsbolig	0	0
Årets hensættelse	129.157	127.378
Saldo 31. december	1.262.177	1.508.794
HENSÆTTELSER	1.481.009	1.817.335

NOTER

		2013	2012
18 PRIORITETSGÆLD			
Nykredit, rentetilpasningslån, F5, 3,4240 %	1	0	29.000.000
Nykredit, kontantlån med rentestøtte, 4,7776 %	2	0	5.149.185
Nykredit, kontantlån med rentestøtte, 4,7776 %	2	0	3.500.873
Nykredit, kontantlån med rentestøtte, 4,7452 %	2	0	2.371.411
Nykredit, obligationslån, 4 %	3	6.016.000	6.016.000
Nykredit, tilpasningslån F10 2,3579 %	4	30.571.000	0
Nykredit, kontantlån, 2,5720 %	5	2.413.986	0
Nykredit, kontantlån, 2,1432 %	6	5.194.035	0
Nykredit, Kontantlån, 2,1432 %	7	3.536.530	0
Amortisering		-784.264	-675.910
		46.947.287	45.361.559
Heraf kortfristede gældsforpligtelser		605.661	398.122
Langfristede gældsforpligtelser		46.341.626	44.963.437
Restgæld efter 5 år		44.344.644	40.019.117
Realkreditlån til kursværdi		46.095.798	47.696.616
1) Afdragsfrit indtil 11. juni 2015. Lånet er indfriet i året.			
2) Kontantlån med rentestøtte. Lånene er indfriet i året.			
3) Afdragsfrit indtil 11. marts 2021. Restløbetid 27 1/4 år.			
4) Afdragsfrit indtil 11. december 2042. Rentetilpasses 1. januar 2023. Restløbetid 29 år.			
5) Kontantlån med rentestøtte. Rentestøtten udgør 73,01%. Restløbetid 15 1/2 år.			
6) Kontantlån med rentestøtte. Rentestøtten udgør 66,98%. Restløbetid 14 1/2 år.			
7) Kontantlån med rentestøtte. Rentestøtten udgør 60,62%. Restløbetid 14 1/2 år.			
Ejendommen er byfornyset. Der er følgende lån i ejendommen, som afvikles med offentlig støtte:			
Nykredit, kontant indeksslån		15.160.474	15.475.898
Nykredit, kontant indeksslån		10.268.392	10.475.646
Nykredit, kontant indeksslån		1.101.927	1.124.266
Nykredit, kontant indeksslån		6.778.346	6.910.277
Nykredit, kontant indeksslån		1.062.325	1.082.164
Nykredit, kontant indeksslån		708.557	721.356
		35.080.021	35.789.607

NOTER

	2013	2012
19 GÆLD TIL PENGEINSTITUTTER		
Nykredit Bank, 5493 04 59928	2.245.615	2.312.066
	2.245.615	2.312.066
heraf kortfristede gældsforpligtelser	83.561	78.043
Langfristede gældsforpligtelser	2.162.054	2.234.023
Restgæld efter 5 år	1.675.335	1.808.669
Månedlig ydelse kr. 19.500. Rente 6,85%. Udløb 1. januar 2030.		
20 LEVERANDØRER AF TJENESTEYDELSER		
Hofor	0	101.358
Steffen J. Poulsen	15.173	15.673
HeFra-Tech ApS	0	4.406
Dong	0	16.243
Hensat revision	35.000	38.000
S. Westergaards ejendomsadministration	250	0
Miele	356	0
Tormax Automatic	2.564	0
Advokatfirmaet 24 B ApS	4.375	0
AZ Snedker & Låseservice	319	0
Gårdlauget	23.735	0
Kentho VVS	4.375	0
8B8 VVS og Entreprenørfirma A/S	9.444	0
Diverse	5.992	0
	101.583	175.680
21 ANDEN GÆLD		
Moms	79.189	62.705
Mellemregning administrator	141	818
Mellemregning Dan-Ejendomme	26.262	26.262
	105.592	89.785
22 HENSAT INDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE		
Saldo 1. januar	110.643	95.733
Årets henlæggelse	14.910	14.910
Henlæggelse årets salg	0	0
Regulering	-16.849	0
	108.704	110.643

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 37 mdr. med en gennemsnitlig månedssydelse på kr. 2.135, i alt kr. 93.940 i 2013 betales kr. 24.552 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. 47.731.551 er afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 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 2013 udgør kr. 127.000.000.

Til sikkerhed for støttede indekserede kontantlån. Restgæld kr. 35.080.021 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
Erhvervsandel	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	47.347.609	13.596	9.118
Foreslået andelsværdi	71.040.000	20.808	

		Kvm
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm	2.054.322	646
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm	252.344	711
Erhvervslejeindtægt pr. udleje erhvervs-kvm	1.518.966	1.067

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

Vedligeholdelsesomkostninger	4
Øvrige omkostninger	23
Finansielle poster, netto	64
Afdrag	10
I alt (afrundet)	100

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter **54%**

LOVKRÆVEDE NØGLEOPLYSNINGER

		31.12.13	31.12.12	31.12.11
	Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	36	3.181	3.181
B2	Erhvervsandele	1	233	233
B3	Boliglejemål	4	355	355
B4	Erhvervslejemål	10	1.424	1.424
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager mv.)	0	0	0
B6	I alt	51	5.193	5.193

	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
Hvilket fordelingstal benyttes ved C1 opgørelse af andelsværdien			x	
Hvilket fordelingstal benyttes ved C2 opgørelse af boligafgiften		x		
Hvis andet, beskrives				
C3 fordelingsnøglen her				IR

	År
D1 Foreningens stiftelsesår	2005
D2 Ejendommens opførelsesår:	1859

	Ja	Nej
E1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen		x

E2 Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

LOVKRÆVEDE NØGLEOPLYSNINGER

	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering	
F1 Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			x	
		Anvendt værdi pr 31.12.13 kr.	kr. pr. m ²	
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		127.000.000	24.456	
		Anvendt værdi pr 31.12.13 kr.	kr. pr. m ²	
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver		0	-	
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi		0,00%		
		Ja	Nej	
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?			x	
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?			x	
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?			x	
			kr. pr. m²	
H1 Boligafgift	171.194	x12	/3.414	602
H2 Erhvervslejeindtægter	135.193	x12	/3.414	475
H3 Boliglejeindtægter	21.141	x12	/3.414	74
		2013	2012	2011
J Årets resultat pr andels-m ² de sidste tre år		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
		-332,06	141,08	246,37
				kr. pr. m ²
K1 Andelsværdi				20.808
K2 Gæld - omsætningsaktiver				13.869
K3 Teknisk andelsværdi				34.677

LOVKRÆVEDE NØGLEOPLYSNINGER

	2013	2012	2011
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	27	20	34
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	12	17	15
M3 Vedligeholdelse i alt, afrundet	40	37	49

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) 60%

	2013	2012	2011
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	160	129	123

BEREGNING AF ANDELSVÆRDI

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c, offentlig vurdering

Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		79.415.139
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld regnskabsmæssig værdi	46.947.287	
Prioritetsgæld, kursværdi	46.095.798	851.489
		80.266.628

Ejendommen er indregnet til ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012

Værdi pr. indskudt andelskrone	<u>80.266.628</u> 1.707.000	47,02
Bestyrelsen foreslår en andelskrone til		40,00
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning, vedtaget på generalforsamlingen den 22. april 2013		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 2013

	Budget 2013 (ej revideret)	Regnskab 2013
Boligafgift	2.054.322	2.054.322
Boligafgift erhvervsandelshavere	150.473	150.474
3% boligafgiftsstigning 1/6 2012	0	0
Lejeindtægter, beboelse	252.221	252.344
Lejeindtægter, erhverv	1.462.125	1.518.966
Antenneindtægter	34.800	34.400
Andre indtægter	0	47.931
Samlede indtægter	3.953.941	4.058.437
Ejendomsskat	443.220	443.221
Forsikringer og abonnementer	51.000	86.252
Renovation	75.661	80.050
El	50.000	47.868
Renhold fortove	40.697	43.058
Rottebekæmpelse	2.286	2.286
Renholdelse	175.000	172.638
Udskiftning af varme/vandmålere	145.000	0
Serviceabonnementer	110.000	52.716
Vedligeholdelse løbende	100.000	125.727
Vedligeholdelse genopretning, renovering	100.000	64.778
Gårdlaug	95.000	94.941
Henlæggelse indvendig vedligeholdelse	15.265	14.910
Ejendomsudgifter	1.403.129	1.228.445
Administration	94.632	94.632
Anden administration	0	6.678
Bestyrelsesudgifter	25.900	22.200
Revisor	39.000	50.750
Advokathonorar	25.000	4.375
Rådgivning	0	9.035
Varmeregnskabshonorar og leje varmemålere	40.000	59.895
Generalforsamlinger og bestyrelsesmøder	5.000	3.091
Tab på debitorer	0	17.839
Kontorartikler og porto	5.000	250
Gebyrer	5.000	4.480
Foreningsudgifter	239.532	273.225
SAMLEDE UDGIFTER	1.642.661	1.501.670
Resultat før renter m.v.	2.311.280	2.556.767
Finansielle indtægter	150.000	140.199
Finansielle udgifter	-1.850.000	-3.830.604
Resultat før skat	611.280	-1.133.638
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	611.280	-1.133.638
Forslag til resultatdisponering		
Overført til Grundejernes Investeringsfond § 18	0	81.603
Overført til Grundejernes Investeringsfond § 18 b	0	129.157
Afdrag på prioritetsgæld	465.000	546.939
Afdrag på banklån	100.000	66.451
Amortisering kurstab prioritetsgæld	0	-35.364
Kursavance m.v. afdrag gældsbev	-200.000	-186.494
Overført restandel af årets resultat	246.280	-1.735.930
Disponeret i alt	611.280	-1.133.638