

GENPART



A/B VIKTORIA

CVR-nr. 28 82 11 31

ÅRSRAPPORT 2014

**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 2014	
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 2014	27

FORENINGSOPLYSNINGER

Andelsboligforening

A/B Viktoria

CVR-nr.: 28 82 11 31

Hjemsted: København

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Betinna Roed, formand

Dorthe Guldfeldt

Inez Frederiksen

Badar Shah

Anita Christensen

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 2014 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 2014 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014.

eftersyn om ulovlige forpligtelser...

*Oplys medlemmer om
centret status, så det er klart.*

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

*et
og kan vendes..*

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. februar 2015

Bestyrelse

Betinna Roed
Formand

Dorthe Guldfeldt

Inez Frederiksen

Badar Shah

Anita Christensen

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Årsrapportens godkendelse

Således forelagt og vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 2015.

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 2014, 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 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014 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 2014, medtaget det på generalforsamlingen 28. april 2014 godkendte resultatbudget for 2014. Resultatbudgettet har, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

København, den 9. februar 2015

Chr. Mortensen • Revisionsfirma
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

Jacob Hjort 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 renteomkostninger 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 over afdrags-tiden 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	2014	2013
INDTÆGTER			
Boligafgifter		2.118.257	2.054.322
Boligafgifter, erhvervsandelshavere		150.474	150.474
Lejeindtægter	1	1.677.471	1.771.310
Andre indtægter	2	14.100	82.331
		3.960.302	4.058.437
OMKOSTNINGER			
Skatter, afgifter og forsikringer	3	-754.397	-667.715
Renholdelse	4	-150.720	-172.638
Serviceabonnementer	5	-48.359	-87.736
Vedligeholdelse, løbende	6	-153.075	-125.727
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	-140.230	-64.778
Gårdlaug		-94.941	-94.941
Administrationsomkostninger	8	-270.451	-255.386
Indvendig vedligeholdelse		-11.008	-14.910
Hensat tab lejeindtægter		-6.935	-17.839
		-1.630.116	-1.501.670
RESULTAT FØR FINANSIERING		2.330.186	2.556.767
Finansielle indtægter	9	129.729	140.199
Finansielle omkostninger	10	-1.490.377	-3.830.604
RESULTAT FØR SKAT		969.538	-1.133.638
Skat af årets resultat	11	0	0
ÅRETS RESULTAT		969.538	-1.133.638
Forslag til resultatdisponering			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"			
Grundejernes Investeringsfond § 18		37.643	81.603
Grundejernes Investeringsfond § 18 B		123.808	129.157
		161.451	210.760
Overført til "Overført resultat m.v."			
Betalte prioritetsafdrag		647.611	546.939
Betalte afdrag banklån		71.535	66.451
Amortisering af kurstab på prioritetsgæld		-36.028	-35.364
Kursavance afdrag gældsbevis		49.241	46.623
Afdrag gældsbevis		-246.205	-233.117
Overført restandel af årets resultat		321.933	-1.735.930
		808.087	-1.344.398
Disponeret i alt		969.538	-1.133.638

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER

	Note	2014	2013
Grunde og bygninger	12	127.184.500	127.000.000
Materielle anlægsaktiver		127.184.500	127.000.000
Gældsbreve	13	1.046.793	1.243.757
Finansielle anlægsaktiver		1.046.793	1.243.757
ANLÆGSAKTIVER		128.231.293	128.243.757
Andre tilgodehavender	14	26.119	660
Forudbetalte omkostninger		44.329	32.387
Indestående, Grundejernes Investeringsfond		1.262.177	1.133.020
Vandregnskab		0	5.517
Varmeregnskab		7.816	0
Deponering salg egen andel		272	0
Tilgodehavender		1.340.713	1.171.584
Likvide beholdninger	15	4.396.101	2.640.817
OMSÆTNINGSAKTIVER		5.736.814	3.812.401
AKTIVER		133.968.107	132.056.158

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER

Gæld

Aktiver

minus passiver = egenkapital

	Note	2014	2013
Andelskapital		1.756.500	1.707.000
Reserve for dagsværdi, ejendomme		72.524.518	72.524.518
Overført resultat		6.953.938	5.183.621
EGENKAPITAL	16	81.234.956	79.415.139
Forpligtelser Grundejernes Investeringsfond	17	1.576.874	1.481.009
HENSATTE RESERVER		1.576.874	1.481.009
Prioritetsgæld	18	45.709.567	46.341.626
Gæld til pengeinstitutter	19	2.089.005	2.162.054
Huslejedeposita		669.404	659.118
Langfristede gældsforpligtelser		48.467.976	49.162.798
Kortfristet del af prioritetsgæld	18	626.137	605.661
Gæld til pengeinstitutter	19	85.075	83.561
Forudbetalt husleje		34.404	33.393
Leverandører af tjenesteydelser	20	84.826	101.583
Anden gæld	21	132.349	105.592
Hensat til indvendig vedligeholdelse	22	119.712	108.704
Vandregnskab		16.481	0
Varmeregnskab		0	2.183
Periodeafgrænsningsposter		15.864	0
Forudbetaling, lejere og andelshavere		1.573.453	8.426
Deponering salg andelsboliger		0	948.109
Kortfristede gældsforpligtelser		2.688.301	1.997.212
GÆLDSFORPLIGTELSE		51.156.277	51.160.010
PASSIVER		133.968.107	132.056.158
Eventualposter m.v.	23		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	24		
Nøgletal	25		

PENGESTRØMSOPGØRELSE

	2014	2013
Resultat før finansiering	2.330.186	2.556.767
Pengestrømme fra driften før ændringer i driftskapital	2.330.186	2.556.767
Ændringer i driftskapital:		
Ændringer i omsætningsaktiver	-39.972	106.781
Ændring i kortfristede gældsforpligtelser	1.617.208	-225.112
Ændring i huslejedepositum	10.286	8.893
Pengestrømme fra driften før finansielle poster	3.917.708	2.447.329
Finansielle indbetalinger	80.488	93.576
Finansielle udbetalinger	-1.454.349	-1.674.126
Pengestrømme fra ordinær drift	2.543.847	866.779
Betalt selskabsskat	0	0
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET	2.543.847	866.779
Altanprojekt	-184.500	0
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET	-184.500	0
Indfrielse gl. prioritetsgæld	0	-39.792.979
Optagelse ny prioritetsgæld	0	42.034.000
Låneomkostninger til amortisering	0	-143.718
Afdrag pantebrev	246.205	233.117
Indbetalt til Grundejernes Investeringsfond, netto	-129.157	266.156
Afdrag på lån fra realkreditinstitutter	-647.611	-546.939
Afdrag banklån	-71.535	-66.450
Kurstab ved indfrielse	0	-2.121.114
Deponering salg andelsbolig	-948.109	798.459
Salg af egen andel	946.144	0
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET	-604.063	660.532
Ændringer i likvider	1.755.284	1.527.311
Likvider 1. januar	2.640.817	1.113.506
LIKVIDER 31. DECEMBER	4.396.101	2.640.817

NOTER

	2014	2013
1 LEJEINDTÆGTER		
Lejeindtægter beboelseslejemål	190.264	252.344
Lejeindtægter erhvervslejemål	1.487.207	1.518.966
	1.677.471	1.771.310
2 ANDRE INDTÆGTER		
Internet	0	34.400
Vaskekort	14.100	0
Andre indtægter	0	47.931
	14.100	82.331
3 SKATTER, AFGIFTER OG FORSIKRINGER		
Ejendomsskatter	471.145	443.221
Ejendomsforsikringer	53.980	51.232
Renovation	69.432	80.050
Elektricitet	99.772	47.868
Renhold, fortove	40.982	43.058
Rottebekæmpelse	2.286	2.286
Forsikringsmægler, vandskade	16.800	0
	754.397	667.715
4 RENHOLDELSE		
Vicevært, firma	150.720	153.144
Hovedrengøring	0	19.494
	150.720	172.638
5 SERVICEABONNEMENTER M.V.		
Internet	1.425	35.020
Leasing vaskemaskiner	24.215	24.552
Abonnement, Falck	9.467	9.930
Skadedyrsbekæmpelse	4.235	9.387
Graffiti	9.017	8.847
	48.359	87.736

NOTER

	2014	2013
6 VEDLIGEHOLDELSE, LØBENDE		
Kloak	6.050	4.484
Murer	0	4.081
Snedker	6.732	8.725
Låseservice	5.448	8.027
VVS og varmeanlæg	88.499	51.000
Vaskerianlæg	0	706
El-installationer	29.413	21.053
Diverse	16.933	27.651
	153.075	125.727
7 VEDLIGEHOLDELSE, GENOPRETNING OG RENOVERING		
Grundvandspumpe	0	32.414
Ventilator	0	16.153
Vaskeri	5.845	16.211
Udskiftning af varmeanlæg	134.385	0
	140.230	64.778
8 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER		
Administrationshonorar	97.470	94.632
Nøgleoplysningskema	1.181	0
Bestyrelsesudgifter	22.200	22.200
Revisionshonorar	42.200	35.000
Revisionshonorar, sidste år	10.368	15.750
Advokathonorar	16.000	4.375
Rådgivning	0	9.035
Varmeregnskabshonorar	29.984	29.918
Vandregnskab, honorar	12.548	11.459
Leje varmemålere	16.561	18.518
Generalforsamlinger og bestyrelsesmøder	7.945	3.091
Kontorartikler og porto	9.889	6.928
Gebyrer	4.105	4.480
	270.451	255.386

NOTER

	2014	2013
9 FINANSIELLE INDTÆGTER		
Renter, gældsbev	80.488	93.576
Kursavance, gældsbev	49.241	46.623
	129.729	140.199
10 FINANSIELLE OMKOSTNINGER		
Prioritetsgæld	1.291.883	1.501.375
Amortisering, prioritetsgæld	36.028	35.364
Bankrenter	162.466	167.551
Låneomkostninger	0	5.200
Kurstab	0	2.121.114
	1.490.377	3.830.604
11 SKAT AF ÅRETS RESULTAT		
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering, udskudt skat	0	0
	0	0

NOTER

	2014	2013
12 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
Grunde og bygninger		
Købesum	54.475.482	54.475.482
Tilgang i året	184.500	0
Kostpris 31. december	54.659.982	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	127.184.500	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 2014 i henhold til den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012, der udgør kr. 127.000.000, samt altanprojekt fra 2014.		
13 VÆRDIPAPIRER		
Gældsbrief, nominel restgæld	1.308.491	1.647.942
Nedskrivning til kursværdi	-261.698	-404.185
	1.046.793	1.243.757
14 ANDRE TILGODEHAVENDER		
Internet	9.600	0
Diverse tilgodehavender	16.519	660
	26.119	660
15 LIKVIDE BEHOLDNINGER		
Nykredit bank 7041848	8.798	8.799
Nykredit Bank 2363839	4.387.303	2.632.018
	4.396.101	2.640.817

NOTER

	2014	2013
16 EGENKAPITAL		
Andelskapital		
Saldo 1. januar	1.707.000	1.707.000
Årets tilgang	49.500	0
Andelskapital 31. december	1.756.500	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	5.183.621	5.963.172
Regulering hensættelser, Grundejernes Investeringsfond	65.586	564.847
Betalte prioritetsafdrag	647.611	546.939
Amortiseret kurstab, prioritetsgæld	-36.028	-35.364
Betalte afdrag banklån	71.535	66.451
Afdrag gældsbreve	-246.205	-233.117
Kursavance, afdrag gældsbreve	49.241	46.623
Forslag til årets overførsel	321.933	-1.735.930
Salg af egen andel	896.644	0
Overført resultat 31. december	6.953.938	5.183.621
17 FORPLIGTELSER GRUNDEJERNES INVESTERINGSFOND		
Udvendig vedligeholdelse § 18		
Saldo 1. januar	218.832	308.541
Regulering 1. januar	0	-171.313
Årets afgang	-12.178	0
Årets hensættelse	135.568	141.611
Årets anvendelse	-97.925	-60.007
Saldo 31. december	244.297	218.832
Udvendig vedligeholdelse § 18 B		
Saldo 1. januar	1.262.177	1.508.794
Regulering 1. januar	17.823	-393.534
Årets afgang	-71.231	0
Renter	0	17.760
Årets hensættelse	123.808	129.157
Saldo 31. december	1.332.577	1.262.177
HENSÆTTELSER	1.576.874	1.481.009

NOTER

		2014	2013
18 PRIORITETSGÆLD			
Nykredit, obligationslån, 4 %	1	6.016.000	6.016.000
Nykredit, tilpasningslån F10 2,3579 %	2	30.571.000	30.571.000
Nykredit, kontantlån, 2,5720 %	3	2.285.510	2.413.986
Nykredit, kontantlån, 2,1432 %	4	4.885.189	5.194.035
Nykredit, Kontantlån, 2,1432 %	5	3.326.241	3.536.530
Amortisering		-748.236	-784.264
		46.335.704	46.947.287
Heraf kortfristede gældsforpligtelser		626.137	605.661
Langfristede gældsforpligtelser		45.709.567	46.341.626
Restgæld efter 5 år		43.620.906	44.344.644
Realkreditlån til kursværdi		49.818.064	46.095.798
1) Afdragsfrit indtil 11. marts 2021. Restløbetid 26 1/4 år.			
2) Afdragsfrit indtil 11. december 2042. Rentetilpasses 1. januar 2023. Restløbetid 28 år.			
3) Kontantlån med rentestøtte. Rentestøtten udgør 65,67%. Restløbetid 14 1/2 år.			
4) Kontantlån med rentestøtte. Rentestøtten udgør 46,85%. Restløbetid 13 1/2 år.			
5) Kontantlån med rentestøtte. Rentestøtten udgør 53,79%. Restløbetid 13 1/2 år.			
Ejendommen er byfornyset. Der er følgende lån i ejendommen, som afvikles med offentlig støtte:			
Nykredit, kontant indeksslån		14.657.691	15.160.474
Nykredit, kontant indeksslån		9.934.380	10.268.392
Nykredit, kontant indeksslån		1.065.984	1.101.927
Nykredit, kontant indeksslån		6.562.848	6.778.346
Nykredit, kontant indeksslån		1.029.408	1.062.325
Nykredit, kontant indeksslån		687.044	708.557
		33.937.355	35.080.021

NOTER

	2014	2013
19 GÆLD TIL PENGEINSTITUTTER		
Nykredit Bank, 5493 04 59928	2.174.080	2.245.615
	2.174.080	2.245.615
heraf kortfristede gældsforpligtelser	85.075	83.561
Langfristede gældsforpligtelser	2.089.005	2.162.054
Restgæld efter 5 år	1.663.628	1.675.335
Månedlig ydelse kr. 19.500. Rente 6,85%. Udløb 1. januar 2030.		
20 LEVERANDØRER AF TJENESTEYDELSER		
Steffen J. Poulsen	13.629	15.173
Miele	2.135	356
Tormax Automatic	-1.224	2.564
Advokatfirmaet 24 B ApS	20.000	4.375
Anna Hoffmann	2.805	0
KBHradiator.dk	3.038	0
Hensat revision	42.200	35.000
Diverse	2.243	5.992
S. Westergaards ejendomsadministration	0	250
AZ Snedker & Låseservice	0	319
Gårdlauget	0	23.735
Kentho VVS	0	4.375
BBB VVS og Entreprenørfirma A/S	0	9.444
	84.826	101.583
21 ANDEN GÆLD		
Moms	124.211	79.189
Mellemregning administrator	5.788	141
Mellemregning Dan-Ejendomme	0	26.262
Vuderingsmand	2.350	0
	132.349	105.592
22 HENSAT INDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE		
Saldo 1. januar	108.704	110.643
Årets henlæggelse	11.008	14.910
Regulering	0	-16.849
	119.712	108.704

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 25 mdr. med en gennemsnitlig månedsydelse på kr. 2.018, i alt kr. 50.450 i 2014 betales kr. 24.215 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. 47.083.940 er afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør kr. 127.184.500.

Til sikkerhed for banklån er deponeret ejerpantebrev nom. kr. 3.500.000 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2014 udgør kr. 127.184.500.

Til sikkerhed for støttede indekserede kontantlån. Restgæld kr. 33.937.355 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	37	3.280
Erhvervsandel	1	233
	38	3.513
Boliglejemål	3	256
Erhvervslejemål	10	1.424
	51	5.193

Beregnete nøgletal for foreningen

	Kr.	Pr. kvm andel	Pr. kvm total
Offentlig ejendomsvurdering (+altanprojekt)	127.184.500	36.204	24.492
Anskaffelsessum (kostpris)	54.531.775	15.523	10.501
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	45.419.463	12.929	8.746
Foreslået andelsværdi	127.184.500	36.204	
			Kvm
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm	2.118.257		646
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm	190.264		743
Erhvervslejeindtægt pr. udleje erhvervs-kvm	1.487.207		1.044

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

Vedligeholdelsesomkostninger	8
Øvrige omkostninger	37
Finansielle poster, netto	37
Afdrag	19
I alt (afrundet)	100

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter **56%**

LOVKRÆVEDE NØGLEOPLYSNINGER

		31.12.14	31.12.13	31.12.12
	Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	37	3.280	3.181
B2	Erhvervsandele	1	233	233
B3	Boliglejemål	3	256	355
B4	Erhvervslejemål	10	1.424	1424
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
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien		x	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften	x		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her			IR

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår:

	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 31.12.14 kr.	kr. pr. m ²	
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		127.184.500	24.492	
		Anvendt værdi pr 31.12.14 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	176.521	x12	/3.513	603
H2 Erhvervslejeindtægter	137.202	x12	/3.513	469
H3 Boliglejeindtægter	15.854	x12	/3.513	54
		2014	2013	2012
J		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr andels-m ² de sidste tre år	275,99	-332,06	246,37
				kr. pr. m ²
K1 Andelsværdi				36.204
K2 Gæld - omsætningsaktiver				12.929
K3 Teknisk andelsværdi				49.133

LOVKRÆVEDE NØGLEOPLYSNINGER

	2014	2013	2012
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	29	24	34
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	27	12	15
M3 Vedligeholdelse i alt, afrundet	56	37	49

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

	2014	2013	2012
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	184	160	123

BEREGNING AF ANDELSVÆRDI

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

Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		81.234.956
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld regnskabsmæssig værdi	46.335.704	
Prioritetsgæld, kursværdi	49.818.064	-3.482.360
		77.752.596

Ejendommen er indregnet til ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2013

Værdi pr. indskudt andelskrone	<u>77.752.596</u> 1.756.500	44,27
Bestyrelsen foreslår en andelskrone til		40,00
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning, vedtaget på generalforsamlingen den 28. april 2014		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
6	Viktoriagade 22, 3. th	99	49.500	1.980.000
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
		3.513	1.756.500	

BUDGETSAMMENLIGNING 2014

	Budget 2014 (ej revideret)	Regnskab 2014
Boligafgift	2.170.998	2.118.257
Boligafgift erhvervsandelshavere	150.474	150.474
Lejeindtægter, beboelse	190.265	190.264
Lejeindtægter, erhverv	1.483.576	1.487.207
Antenneindtægter	34.400	0
Andre indtægter	0	14.100
Samlede indtægter	4.029.713	3.960.302
Ejendomsskat	471.145	471.145
Forsikringer og abonnementer	52.709	55.405
Renovation	188.210	69.432
EI	50.000	99.772
Renhold fortove	0	40.982
Rottebekæmpelse	0	2.286
Renholdelse	170.000	150.720
Udskiftning af varme/vandmålere	158.000	88.499
Serviceabonnementer	90.000	46.934
Vedligeholdelse løbende	250.000	153.075
Vedligeholdelse genopretning, renovering	0	140.230
Gårdlaug	94.941	94.941
Henlæggelse indvendig vedligeholdelse	0	-11.008
Ejendomsudgifter	1.525.005	1.402.413
Administration	97.470	97.470
Bestyrelsesudgifter	26.000	22.200
Revisor	35.000	52.568
Advokathonorar	15.000	16.000
Rådgivning	26.800	0
Varmeregnskabshonorar og leje varmemålere	47.000	46.545
Vandregnskab	12.000	12.548
Generalforsamlinger og bestyrelsesmøder	0	7.945
Tab på debitorer	7.000	6.935
Kontorartikler og porto	7.500	9.889
Gebyrer	5.000	4.105
Foreningsudgifter	278.770	276.205
SAMLEDE UDGIFTER	1.803.775	1.678.618
Resultat før renter m.v.	2.225.938	2.281.684
Finansielle indtægter	120.000	129.729
Finansielle udgifter	-1.608.930	-1.490.377
Resultat før skat	737.008	921.036
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	737.008	921.036
Forslag til resultatdisponering		
Overført til Grundejernes Investeringsfond § 18	0	37.643
Overført til Grundejernes Investeringsfond § 18 b	0	123.808
Afdrag på prioritetsgæld	647.611	647.611
Afdrag på banklån	0	71.535
Amortisering kurstab prioritetsgæld	0	-36.028
Kursavance m.v. afdrag gældsbev	0	-196.964
Overført restandel af årets resultat	89.397	321.933
Disponeret i alt	737.008	969.538