

**A/B VIKTORIA**

CVR-nr. 28 82 11 31

**ÅRSRAPPORT 2015**



Statsautoriseret  
Revisionsinteressentskab

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

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

info@krestoncm.dk  
www.krestoncm.dk  
CVR-nr. 39 46 31 13

## INDHOLD

	<b>Side</b>
<b>Bestyrelsesberetning</b>	
Foreningsoplysninger	2
<b>Påtegninger</b>	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5-8
Resultatopgørelse	9
Balance	10-11
Pengestrømsopgørelse	12
Noter	13-21
<b>Lovkrævende nøgleoplysninger</b>	22-24
<b>Beregning af andelsværdi</b>	25
<b>Værdi andelsbeviser</b>	26
<b>Budgetsammenligning 2015</b>	27

## FORENINGSOPLYSNINGER

<b>Andelsboligforening</b>	A/B Viktoria
	CVR-nr.: 28 82 11 31
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Betinna Roed, formand Beinta Dalsgaard Anna-Sophia Noerbel Badar Shah
<b>Administrator</b>	Grubbe Advokater Åbenrå 31 1124 København K
<b>Revisor</b>	KRESTON CM Statsautoriseret Revisionsinteressentskab Adelgade 15 1304 København K
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank Finanscentret Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

## ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2015 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 2015 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

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 23. februar 2016

### Bestyrelse

Betinna Roed  
Formand



Beinta Dalsgaard



Anna-Sophia Noerbel



Badar Shah

### Administrator

Grubbe Advokater

### Årsrapportens godkendelse

Således forelagt og vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 29/3 2016.

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 2015, 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 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 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 2015, medtaget det på generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 2015. Resultatbudgettet har, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

København, den 23. februar 2016

#### KRESTON CM

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

CVR-nr. 39 46 31 13

  
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 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 modsvares af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og virker derfor neutralt i relation til andelsværdiberegningen. Rentetilskrivningen på indeståendet føres som en særskilt post på 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 modsvares den under aktiver indregnede bindingspligt.

### **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 økonomi.

#### **Andelsværdi**

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015	2014
<b>INDTÆGTER</b>			
Boligafgifter		2.118.257	2.118.257
Boligafgifter, erhvervsandelshavere		150.474	150.474
Lejeindtægter	1	1.700.018	1.677.471
Andre indtægter	2	2.440	14.100
		<b>3.971.189</b>	<b>3.960.302</b>
<b>OMKOSTNINGER</b>			
Skatter, afgifter og forsikringer	3	-867.741	-754.397
Renholdelse	4	-155.204	-150.720
Serviceabonnementer	5	-73.771	-48.359
Vedligeholdelse, løbende	6	-90.224	-153.075
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	-64.631	-140.230
Gårdlaug		-94.941	-94.941
Administrationsomkostninger	8	-271.245	-270.451
Indvendig vedligeholdelse		-9.900	-11.008
Hensat tab lejeindtægter		0	-6.935
		<b>-1.627.657</b>	<b>-1.630.116</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIERING</b>		<b>2.343.532</b>	<b>2.330.186</b>
Finansielle indtægter	9	118.671	129.729
Finansielle omkostninger	10	-1.562.313	-1.490.377
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>		<b>899.890</b>	<b>969.538</b>
Skat af årets resultat	11	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>899.890</b>	<b>969.538</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
<b>Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"</b>			
Grundejernes Investeringsfond § 18		124.064	37.643
Grundejernes Investeringsfond § 18 B		52.974	123.808
		<b>177.038</b>	<b>161.451</b>
<b>Overført til "Overført resultat m.v."</b>			
Betalte prioritetsafdrag		662.163	647.611
Betalte afdrag banklån		77.013	71.535
Amortisering af kurstab på prioritetsgæld		-36.028	-36.028
Kursavance afdrag gældsbeholdning		52.006	49.241
Afdrag gældsbeholdning		-260.028	-246.205
Overført restandel af årets resultat		227.726	321.933
		<b>722.852</b>	<b>808.087</b>
<b>Disponeret i alt</b>		<b>899.890</b>	<b>969.538</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

### AKTIVER

	Note	2015	2014
Grunde og bygninger	12	130.096.183	127.184.500
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>130.096.183</b>	<b>127.184.500</b>
Gældsbrev	13	838.770	1.046.793
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>838.770</b>	<b>1.046.793</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		<b>130.934.953</b>	<b>128.231.293</b>
Andre tilgodehavender	14	22.441	26.119
Forudbetalte omkostninger		17.624	44.329
Indestående, Grundejernes Investeringsfond		1.352.412	1.262.177
Tilgodehavende, Grundejernes Investeringsfond		60.536	0
Vandregnskab		33	0
Varmeregnskab		0	7.816
Deponering salg egen andel		0	272
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.453.046</b>	<b>1.340.713</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	15	<b>3.416.338</b>	<b>4.396.101</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		<b>4.869.384</b>	<b>5.736.814</b>
<b>AKTIVER</b>		<b>135.804.337</b>	<b>133.968.107</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

### PASSIVER

	Note	2015	2014
Andelskapital		1.756.500	1.756.500
Reserve for dagsværdi, ejendomme		72.524.518	72.524.518
Overført resultat		7.676.790	6.953.938
<b>EGENKAPITAL</b>	16	<b>81.957.808</b>	<b>81.234.956</b>
Forpligtelser Grundejernes Investeringsfond	17	1.773.747	1.576.874
<b>HENSATTE RESERVER</b>		<b>1.773.747</b>	<b>1.576.874</b>
Prioritetsgæld	18	45.068.551	45.709.567
Gæld til pengeinstitutter	19	2.006.716	2.089.005
Huslejedeposita		620.235	669.404
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>47.695.502</b>	<b>48.467.976</b>
Kortfristet del af prioritetsgæld	18	641.017	626.137
Gæld til pengeinstitutter	19	90.351	85.075
Byggelån		2.018.977	0
Forudbetalt husleje		34.419	34.404
Leverandører af tjenesteydelser	20	177.148	84.826
Anden gæld	21	55.564	132.349
Hensat til indvendig vedligeholdelse	22	129.612	119.712
Vandregnskab		0	16.481
Varmeregnskab		25.776	0
Periodeafgrænsningsposter		0	15.864
Forudbetaling, lejere og andelshavere		1.204.416	1.573.453
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.377.280</b>	<b>2.688.301</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		<b>52.072.782</b>	<b>51.156.277</b>
<b>PASSIVER</b>		<b>135.804.337</b>	<b>133.968.107</b>
Eventualposter m.v.	23		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	24		
Nøgletal	25		

**PENGESTRØMSOPGØRELSE**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Resultat før finansiering	2.343.532	2.330.186
<b>Pengestrømme fra driften før ændringer i driftskapital</b>	<b>2.343.532</b>	<b>2.330.186</b>
Ændringer i driftskapital:		
Ændringer i omsætningsaktiver	-22.098	-39.972
Ændring i kortfristede gældsforpligtelser	-350.154	1.617.208
Ændring i huslejedepositum	-49.169	10.286
<b>Pengestrømme fra driften før finansielle poster</b>	<b>1.922.111</b>	<b>3.917.708</b>
Finansielle indbetalinger	66.665	80.488
Finansielle udbetalinger	-1.526.285	-1.454.349
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>	<b>462.491</b>	<b>2.543.847</b>
Betalt selskabsskat	0	0
<b>PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET</b>	<b>462.491</b>	<b>2.543.847</b>
Altanprojekt	-2.911.683	-184.500
Byggelån	2.018.977	0
<b>PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET</b>	<b>-892.706</b>	<b>-184.500</b>
Afdrag pantebrev	260.028	246.205
Indbetalt til Grundejernes Investeringsfond, netto	-90.235	-129.157
Renter vedr. Grundejernes Investeringsfond	19.835	0
Afdrag på lån fra realkreditinstitutter	-662.163	-647.611
Afdrag banklån	-77.013	-71.535
Deponering salg andelsbolig	0	-948.109
Salg af egen andel	0	946.144
<b>PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET</b>	<b>-549.548</b>	<b>-604.063</b>
Ændringer i likvider	-979.763	1.755.284
Likvider 1. januar	4.396.101	2.640.817
<b>LIKVIDER 31. DECEMBER</b>	<b>3.416.338</b>	<b>4.396.101</b>

## NOTER

	2015	2014
<b>1 LEJEINDTÆGTER</b>		
Lejeindtægter beboelseslejemål	190.520	190.264
Lejeindtægter erhvervslejemål	1.509.498	1.487.207
	<b>1.700.018</b>	<b>1.677.471</b>
<b>2 ANDRE INDTÆGTER</b>		
Vaskekort	0	14.100
Andre indtægter	2.440	0
	<b>2.440</b>	<b>14.100</b>
<b>3 SKATTER, AFGIFTER OG FORSIKRINGER</b>		
Ejendomsskatter	501.296	471.145
Ejendomsforsikringer	66.902	53.980
Renovation	135.085	69.432
Elektricitet	121.079	99.772
Renhold, fortove	40.585	40.982
Rottebekæmpelse	2.794	2.286
Forsikringsmægler, vandskade	0	16.800
	<b>867.741</b>	<b>754.397</b>
<b>4 RENHOLDELSE</b>		
Vicevært, firma	155.204	150.720
	<b>155.204</b>	<b>150.720</b>
<b>5 SERVICEABONNEMENTER M.V.</b>		
Internet	17.818	1.425
Leasing vaskemaskiner	32.045	24.215
Abonnement, Falck	10.493	9.467
ABF kontingent	4.378	0
Skadedyrsbekæmpelse	0	4.235
Graffiti	9.037	9.017
	<b>73.771</b>	<b>48.359</b>

## NOTER

	2015	2014
<b>6 VEDLIGEHOLDELSE, LØBENDE</b>		
Kloak	3.303	6.050
Maler	2.769	0
Snedker	0	6.732
Låseservice	19.014	5.448
VVS og varmeanlæg	57.496	88.499
El-installationer	1.794	29.413
Diverse	5.848	16.933
	<b>90.224</b>	<b>153.075</b>
<b>7 VEDLIGEHOLDELSE, GENOPRETNING OG RENOVERING</b>		
Vaskeri	0	5.845
Udskiftning af varmeanlæg	0	134.385
Lågesystem, Gasværksvej	64.631	0
	<b>64.631</b>	<b>140.230</b>
<b>8 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER</b>		
Administrationshonorar	103.690	97.470
Nøgleoplysningsskema	0	1.181
Bestyrelsesudgifter	22.200	22.200
Revisionshonorar	40.500	42.200
Revisionshonorar, sidste år	2.577	10.368
Advokathonorar	0	16.000
Ejendomsmægler vedr. salg af egen andel i 2014	26.850	0
Rådgivning	5.313	0
Tabt retssag vedr. Perbimi	9.286	0
Varmeregnskabshonorar	22.195	29.984
Vandregnskab, honorar	4.377	12.548
Leje varmemålere	13.057	16.561
Generalforsamlinger og bestyrelsesmøder	7.779	7.945
Kontorartikler og porto	915	9.889
Gebyrer	12.506	4.105
	<b>271.245</b>	<b>270.451</b>

## NOTER

	2015	2014
<b>9 FINANSIELLE INDTÆGTER</b>		
Renter, gældsbev	66.665	80.488
Kursavance, gældsbev	52.006	49.241
	<b>118.671</b>	<b>129.729</b>
<b>10 FINANSIELLE OMKOSTNINGER</b>		
Prioritetsgæld	1.318.292	1.291.883
Amortisering, prioritetsgæld	36.028	36.028
Bankrenter	156.987	162.466
Byggelånsrenter	50.281	0
Renter, kreditorer	725	0
	<b>1.562.313</b>	<b>1.490.377</b>
<b>11 SKAT AF ÅRETS RESULTAT</b>		
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering, udskudt skat	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>



## NOTER

	2015	2014
<b>12 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>Grunde og bygninger</b>		
Købesum	54.659.982	54.475.482
Tilgang i året	2.911.683	184.500
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>57.571.665</b>	<b>54.659.982</b>
Saldo 1. januar	72.524.518	72.524.518
<b>Værdiregulering 31. december</b>	<b>72.524.518</b>	<b>72.524.518</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>130.096.183</b>	<b>127.184.500</b>
Seneste offentlige ejendomsvurdering	127.000.000	127.000.000
<b>EJENDOMMENES BELIGGENHED</b>		
Gasværksvej 23		
Istedgade 34-38		
Viktoriagade 22		
<p>Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2015 i henhold til den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012, der udgør kr. 127.000.000, samt altanprojekt fra 2014-2015, som endnu ikke er indregnet i den offentlige ejendomsvurdering.</p>		
<b>13 VÆRDIPAPIRER</b>		
Gældsbev., nominel restgæld	1.048.463	1.308.491
Nedskrivning til kursværdi	-209.693	-261.698
	<b>838.770</b>	<b>1.046.793</b>
<b>14 ANDRE TILGODEHAVENDER</b>		
Internet	0	9.600
Forsikringsager	3.104	0
Diverse tilgodehavender	19.337	16.519
	<b>22.441</b>	<b>26.119</b>
<b>15 LIKVIDE BEHOLDNINGER</b>		
Nykredit bank 7041848	13.498	8.798
Nykredit Bank 2363839	3.402.840	4.387.303
	<b>3.416.338</b>	<b>4.396.101</b>

## NOTER

	2015	2014
<b>16 EGENKAPITAL</b>		
<b>Andelskapital</b>		
Saldo 1. januar	1.756.500	1.707.000
Årets tilgang	0	49.500
<b>Andelskapital 31. december</b>	<b>1.756.500</b>	<b>1.756.500</b>
<b>Reserve for dagsværdi, ejendomme</b>		
Reserve 1. januar	72.524.518	72.524.518
<b>Reserve 31. december</b>	<b>72.524.518</b>	<b>72.524.518</b>
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	6.953.938	5.183.621
Regulering hensættelser, Grundejernes Investeringsfond	0	65.586
Betalte prioritetsafdrag	662.163	647.611
Amortiseret kurstab, prioritetsgæld	-36.028	-36.028
Betalte afdrag banklån	77.013	71.535
Afdrag gældsbreve	-260.028	-246.205
Kursavance, afdrag gældsbev	52.006	49.241
Forslag til årets overførsel	227.726	321.933
Salg af egen andel	0	896.644
<b>Overført resultat 31. december</b>	<b>7.676.790</b>	<b>6.953.938</b>
<b>17 FORPLIGTELSER GRUNDEJERNES INVESTERINGSFOND</b>		
<b>Udvendig vedligeholdelse § 18</b>		
Saldo 1. januar	244.297	218.832
Årets afgang	0	-12.178
Årets hensættelse	135.568	135.568
Årets anvendelse	-82.594	-97.925
<b>Saldo 31. december</b>	<b>297.271</b>	<b>244.297</b>
<b>Udvendig vedligeholdelse § 18 B</b>		
Saldo 1. januar	1.332.577	1.262.177
Regulering 1. januar	0	17.823
Årets afgang	0	-71.231
Renter	19.835	0
Årets hensættelse	124.064	123.808
<b>Saldo 31. december</b>	<b>1.476.476</b>	<b>1.332.577</b>
<b>HENSÆTTELSER</b>	<b>1.773.747</b>	<b>1.576.874</b>

## NOTER

		2015	2014
<b>18 PRIORITETSGÆLD</b>			
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	2.153.696	2.285.510
Nykredit, kontantlån, 2,1432 %	4	4.569.670	4.885.189
Nykredit, Kontantlån, 2,1432 %	5	3.111.410	3.326.241
Amortisering		-712.208	-748.236
		<b>45.709.568</b>	<b>46.335.704</b>
Heraf kortfristede gældsforpligtelser		641.017	626.137
Langfristede gældsforpligtelser		45.068.551	45.709.567
Restgæld efter 5 år		42.574.574	43.620.906
Realkreditlån til kursværdi		48.058.163	49.818.064
1) Afdragsfrit indtil 11. marts 2021. Restløbetid 25 1/4 år.			
2) Afdragsfrit indtil 11. december 2042. Rentetilpasses 1. januar 2023. Restløbetid 27 år.			
3) Kontantlån med rentestøtte. Rentestøtten udgør 65,67%. Restløbetid 13 1/2 år.			
4) Kontantlån med rentestøtte. Rentestøtten udgør 46,85%. Restløbetid 12 1/2 år.			
5) Kontantlån med rentestøtte. Rentestøtten udgør 53,79%. Restløbetid 12 1/2 år.			
Ejendommen er byfornyset. Der er følgende lån i ejendommen, som afvikles med offentlig støtte:			
Nykredit, kontant indeksslån		14.147.833	14.657.691
Nykredit, kontant indeksslån		9.595.650	9.934.380
Nykredit, kontant indeksslån		1.029.533	1.065.984
Nykredit, kontant indeksslån		6.344.293	6.562.848
Nykredit, kontant indeksslån		996.023	1.029.408
Nykredit, kontant indeksslån		665.224	687.044
		<b>32.778.556</b>	<b>33.937.355</b>

## NOTER

	2015	2014
<b>19 GÆLD TIL PENGEINSTITUTTER</b>		
Nykredit Bank, 5493 04 59928	2.097.067	2.174.080
	<b>2.097.067</b>	<b>2.174.080</b>
heraf kortfristede gældsforpligtelser	90.351	85.075
Langfristede gældsforpligtelser	2.006.716	2.089.005
Restgæld efter 5 år	1.554.962	1.663.628
Månedlig ydelse kr. 19.500. Rente 6,85%. Udløb 1. januar 2030.		
<b>20 LEVERANDØRER AF TJENESTEYDELSER</b>		
Steffen J. Poulsen	12.922	13.629
Miele	0	2.135
Tormax Automatic	0	-1.224
Advokatfirmaet 24 B ApS	0	20.000
Anna Hoffmann	0	2.805
KBHradiator.dk	0	3.038
Hensat revision	40.500	42.200
Diverse	2.445	2.243
Vand & varme	4.400	0
Dong Energy	29.057	0
A-Z Snedker & Låseservice	1.272	0
Altana	20.000	0
Internet 4. kvartal 2015	10.300	0
Fallos film deposita	56.252	0
	<b>177.148</b>	<b>84.826</b>
<b>21 ANDEN GÆLD</b>		
Moms	55.564	124.211
Mellemregning administrator	0	5.788
Vuderingsmand	0	2.350
	<b>55.564</b>	<b>132.349</b>
<b>22 HENSAT INDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE</b>		
Saldo 1. januar	119.712	108.704
Årets henlæggelse	9.900	11.008
	<b>129.612</b>	<b>119.712</b>

## 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 13 mdr. med en gennemsnitlig månedsydelse på kr. 2.135, i alt kr. 32.025 i 2015 betales kr. 32.045 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 5 lejligheder og en erhvervslejemål siden stiftelsen, og foreningen udlejer fortsat 3 lejligheder og 10 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

### 24 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut kr. 46.421.776 er afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 130.096.183.

Til sikkerhed for banklån er deponeret ejerpantebrev nom. kr. 3.500.000 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2015 udgør kr. 130.096.183.

Til sikkerhed for støttede indekserede kontantlån. Restgæld kr. 32.778.556 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:

	<b>Antal</b>	<b>Fordelings- areal (kvm)</b>
Andelsboliger	37	3.280
Erhvervsandel	1	233
	<b>38</b>	<b>3.513</b>
Boliglejemål	3	256
Erhvervslejemål	10	1.424
	<b>51</b>	<b>5.193</b>

#### Beregnete nøgletal for foreningen

	<b>Kr.</b>	<b>Pr. kvm andel</b>	<b>Pr. kvm total</b>
Offentlig ejendomsvurdering (+altanprojekt)	130.096.183	37.033	25.052
Anskaffelsessum (kostpris)	54.531.775	15.523	10.501
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	47.203.398	13.437	9.090
Foreslået andelsværdi	130.096.183	37.033	

		<b>Kvm</b>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm	2.118.257	646
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm	190.520	744
Erhvervslejeindtægt pr. udleje erhvervs-kvm	1.509.498	1.060

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

Vedligeholdelsesomkostninger	4
Øvrige omkostninger	40
Finansielle poster, netto	38
Afdrag	18
<b>I alt (afrundet)</b>	<b>100</b>

**Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter** **55%**

## LOVKRÆVEDE NØGLEOPLYSNINGER

		<b>31.12.15</b>	<b>31.12.14</b>	<b>31.12.13</b>
	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1 Andelsboliger	37	3.280	3.280	3.181
B2 Erhvervsandele	1	233	233	233
B3 Boliglejemål	3	256	256	355
B4 Erhvervslejemål	10	1.424	1.424	1424
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager mv.)	0	0	0	0
<b>B6 I alt</b>	<b>51</b>	<b>5.193</b>	<b>5.193</b>	<b>5.193</b>

	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

	<b>År</b>
D1 Foreningens stiftelsesår	2005
D2 Ejendommens opførelsesår:	1859

	<b>Ja</b>	<b>Nej</b>
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
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		Anvendt værdi pr 31.12.15 kr. 130.096.183	kr. pr. m <sup>2</sup> 25.052
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver		Anvendt værdi pr 31.12.15 kr. 0	kr. pr. m <sup>2</sup> -
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi		0,00%	
		<b>Ja</b>	<b>Nej</b>
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
			<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>
H1 Boligafgift	176.521	x12	/3.513 603
H2 Erhvervslejeindtægter	138.622	x12	/3.513 474
H3 Boliglejeindtægter	15.877	x12	/3.513 54
		<b>2015</b>	<b>2014</b>
		kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
J Årets resultat pr andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år		256,16	275,99 -332,06
			kr. pr. m <sup>2</sup>
K1 Andelsværdi			37.033
K2 Gæld - omsætningsaktiver			13.437
K3 Teknisk andelsværdi			50.470



## LOVKRÆVEDE NØGLEOPLYSNINGER

	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
M1 Vedligeholdelse, løbende	17	29	24
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	12	27	12
M3 Vedligeholdelse i alt, afrundet	<b>30</b>	<b>56</b>	<b>36</b>

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

	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
R Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	188	184	160

## BEREGNING AF ANDELSVÆRDI

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

Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		81.957.808
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld regnskabsmæssig værdi	45.709.568	
Prioritetsgæld, kursværdi	48.058.163	-2.348.595
		<b>79.609.213</b>

### Ejendommen er indregnet til ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2015

Værdi pr. indskudt andelskrone	<u>79.609.213</u> 1.756.500	45,32
Bestyrelsen foreslår en andelskrone til		40,00
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning, vedtaget på generalforsamlingen den 24. marts 2015		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
		<b>3.513</b>	<b>1.756.500</b>	

## BUDGETSAMMENLIGNING 2015

	Budget 2015 (ej revideret)	Regnskab 2015
Boligafgift	2.118.257	2.118.257
Boligafgift erhvervsandelshavere	150.474	150.474
Lejeindtægter, beboelse	190.521	190.520
Lejeindtægter, erhverv	1.501.391	1.509.498
Vaskeri	10.000	0
Andre indtægter	0	2.440
<b>Samlede indtægter</b>	<b>3.970.643</b>	<b>3.971.189</b>
Ejendomsskat	501.300	501.296
Forsikringer og abonnementer	55.000	84.720
Renovation	111.462	135.085
El	70.000	121.079
Renhold fortove	0	40.585
Rottebekæmpelse	0	2.794
Renholdelse	155.000	155.204
Serviceabonnementer	92.000	55.953
Vedligeholdelse løbende	300.000	90.224
Vedligeholdelsesplan	15.000	0
Vedligeholdelse genopretning, renovering	0	64.631
Gårdlaug	94.941	94.941
Henlæggelse indvendig vedligeholdelse	0	9.900
<b>Ejendomsudgifter</b>	<b>1.394.703</b>	<b>1.356.412</b>
Administration	97.470	103.690
Bestyrelsesudgifter	30.000	22.200
Revisor	43.000	43.077
Advokathonorar	25.000	0
Ejendomsmægler	0	26.850
Rådgivning	0	5.313
Tabt retssag vedr. Perbimi	0	9.286
Varmeregnskabshonorar og leje varmemålere	49.000	35.252
Vandregnskab	14.300	4.377
Generalforsamlinger og bestyrelsesmøder	0	7.779
Kontorartikler og porto	10.000	915
Gebyrer	5.000	12.506
<b>Foreningsudgifter</b>	<b>273.770</b>	<b>271.245</b>
<b>SAMLEDE UDGIFTER</b>	<b>1.668.473</b>	<b>1.627.657</b>
<b>Resultat før renter m.v.</b>	<b>2.302.170</b>	<b>2.343.532</b>
Finansielle indtægter	120.000	118.671
Finansielle udgifter	-1.428.378	-1.562.313
<b>Resultat før skat</b>	<b>993.792</b>	<b>899.890</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>993.792</b>	<b>899.890</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført til Grundejernes Investeringsfond § 18	170.000	124.064
Overført til Grundejernes Investeringsfond § 18 b	0	52.974
Afdrag på prioritetsgæld	756.163	662.163
Afdrag på banklån	0	77.013
Amortisering kurstab prioritetsgæld	35.000	-36.028
Kursavance m.v. afdrag gældsbev.	-180.000	-208.022
Overført restandel af årets resultat	212.629	227.726
<b>Disponeret i alt</b>	<b>993.792</b>	<b>899.890</b>