

**A/B VIKTORIA**

CVR-nr. 28 82 11 31

**ÅRSRAPPORT 2017**



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 revisionspåtegning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7-10
Resultatopgørelse	11
Balance	12-13
Pengestrømsopgørelse	14
Noter	15-23
<b>Lovkrævende nøgleoplysninger</b>	24-26
<b>Beregning af andelsværdi</b>	27
<b>Værdi andelsbeviser</b>	28
<b>Budgetsammenligning 2017</b>	29
<b>Note vedr. vedligeholdelse</b>	30

## FORENINGSOPLYSNINGER

### Andelsboligforening

A/B Viktoria

CVR-nr.: 28 82 11 31

Hjemsted: København

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Bestyrelse

Betinna Roed, formand

Eva Mulvad

Kasper Jessing

Kamilla Matthiesen

Andreas Hagermann

Frode Nielsen

Ole Oskar Andersen

### Administrator

Skovgaard Alsig Advokater

Ovengaden Neden Vandet 9 A, 3.th.

1414 København K

### Revisor

KRESTON CM

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

Adelgade 15

1304 København K

CVR-nr. 39 46 31 13

### Pengeinstitut

Nykredit Bank

Finanscentret

Kalvebod Brygge 1-3

1780 København V

## ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2017 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 2017 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

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 1. marts 2018

### Bestyrelse

Betinna Roed  
Formand



Kamilla Matthiesen



Ole Oskar Andersen

Eva Mulvad



Andreas Hagermann



Frode Nielsen



Kasper Jessing



### Administrator

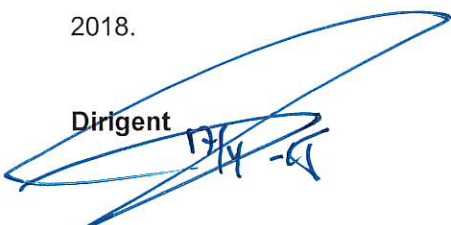
Skovgaard Alsig Advokater



### Årsrapportens godkendelse

Således forelagt og vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 17. april 2018.

Dirigent



## **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**

**Til medlemmerne af A/B Viktoria**

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Viktoria for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### **Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen**

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i budgetsammenligning på side 29. Disse budgettal har, som det også fremgår af budgettet, ikke været underlagt revision.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væ-

sentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.

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

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 1. marts 2018

**KRESTON CM**

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

CVR-nr. 39 46 31 13



Jacob Hjort  
Statsautoriseret revisor  
mne 33750

## **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.

### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordels kurstab og –gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Opstillingsform**

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



## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

De på side 29 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.

### **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.

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 fremførsel, 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 overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab).

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **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.

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.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **Hensatte forpligtelser**

"Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond" vedrørende foreningens forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser. Beløbet modsvarer 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 nominel værdi.

### **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. 2 af 6. januar 2015 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 27. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven.

## RESULTATOPGØRELSE

	Note	2017	2016
<b>INDTÆGTER</b>			
Boligafgifter		2.211.837	2.268.906
Altan		177.866	72.700
Lejeindtægter	1	1.768.621	1.746.651
Andre indtægter	2	66.816	114.252
		<b>4.225.140</b>	<b>4.202.509</b>
<b>OMKOSTNINGER</b>			
Skatter, afgifter og forsikringer	3	-860.375	-835.382
Renholdelse	4	-193.695	-156.018
Serviceabonnementer m.v.	5	-71.895	-79.344
Vedligeholdelse, løbende	6	-148.733	-123.725
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	-973.253	-119.781
Gårdlaug		-89.814	-89.814
Administrationsomkostninger	8	-208.882	-186.805
Øvrige foreningsomkostninger	9	-44.301	-48.594
Indvendig vedligeholdelse		-11.264	-11.264
		<b>-2.602.212</b>	<b>-1.650.727</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIERING</b>		<b>1.622.928</b>	<b>2.551.782</b>
Finansielle indtægter	10	94.656	126.355
Finansielle omkostninger	11	-1.347.728	-1.430.449
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>		<b>369.856</b>	<b>1.247.688</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>369.856</b>	<b>1.247.688</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
<b>Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"</b>			
Udvendig vedligeholdelseskonto § 18		48.373	74.812
Udvendig vedligeholdelseskonto § 18 B		125.744	125.488
		<b>174.117</b>	<b>200.300</b>
<b>Overført til "Overført resultat m.v."</b>			
Betalte prioritetsafdrag		905.373	738.847
Betalte afdrag banklån		0	44.594
Amortisering af kurstab på prioritetsgæld		-38.419	-36.745
Kursavance, gældsbrief		58.009	54.925
Afdrag gældsbrief		-290.046	-274.627
Overført restandel af årets resultat		-439.178	520.394
		<b>195.739</b>	<b>1.047.388</b>
<b>Disponeret i alt</b>		<b>369.856</b>	<b>1.247.688</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

### AKTIVER

	Note	2017	2016
Grunde og bygninger	12	130.271.836	130.271.836
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>130.271.836</b>	<b>130.271.836</b>
Gældsbev.	13	387.032	619.069
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>387.032</b>	<b>619.069</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		<b>130.658.868</b>	<b>130.890.905</b>
Andre tilgodehavender	14	13.285	71.971
Forudbetalte omkostninger		5.677	5.622
Indestående, Grundejernes Investeringsfond		1.622.551	1.489.335
Vandregnskab		30.636	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.672.149</b>	<b>1.566.928</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	15	<b>1.578.020</b>	<b>4.211.473</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		<b>3.250.169</b>	<b>5.778.401</b>
<b>AKTIVER</b>		<b>133.909.037</b>	<b>136.669.306</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

### PASSIVER

	Note	2017	2016
Andelskapital		1.756.500	1.756.500
Reserve for dagsværdi, ejendomme		72.524.518	72.524.518
Overført resultat		8.919.917	8.724.178
<b>EGENKAPITAL</b>	16	<b>83.200.935</b>	<b>83.005.196</b>
Forpligtelser Grundejernes Investeringsfond (hensat til fremtidig vedligeholdelses)	17	2.168.593	1.986.747
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>		<b>2.168.593</b>	<b>1.986.747</b>
Prioritetsgæld	18	46.549.029	47.434.091
Huslejedeposita		656.756	640.089
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>47.205.785</b>	<b>48.074.180</b>
Kortfristet del af prioritetsgæld	18	888.236	870.128
Forudbetalt husleje		34.789	34.419
Leverandører af tjenesteydelser	19	68.750	192.621
Anden gæld	20	150.443	180.944
Hensat til indvendig vedligeholdelse	21	152.140	140.876
Vandregnskab		0	2.985
Varmeregnskab		39.366	40.173
Forudbetaling, lejere og andelshavere		0	2.141.037
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.333.724</b>	<b>3.603.183</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		<b>48.539.509</b>	<b>51.677.363</b>
<b>PASSIVER</b>		<b>133.909.037</b>	<b>136.669.306</b>
Eventualposter m.v.	22		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	23		
Nøgletal	25		

**PENGESTRØMSOPGØRELSE**

	2017	2016
Resultat før finansiering	1.622.928	2.551.782
<b>Pengestrømme fra driften før ændringer i driftskapital</b>	<b>1.622.928</b>	<b>2.551.782</b>
Ændringer i driftskapital:		
Ændringer i omsætningsaktiver	27.995	23.041
Ændring i kortfristede gældsforpligtelser	-2.287.567	1.106.120
Ændring i huslejedepositum	16.667	19.854
<b>Pengestrømme fra driften før finansielle poster</b>	<b>-619.977</b>	<b>3.700.797</b>
Finansielle indbetalinger	36.647	52.066
Finansielle udbetalinger	-1.309.309	-1.519.607
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>	<b>-1.892.639</b>	<b>2.233.256</b>
Betalt selskabsskat	0	0
<b>PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET</b>	<b>-1.892.639</b>	<b>2.233.256</b>
Altanprojekt	0	-49.750
<b>PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET</b>	<b>0</b>	<b>-49.750</b>
Afdrag pantebrev	290.046	274.627
Indbetalt til Grundejernes Investeringsfond, netto	-133.216	-136.923
Renter vedr. Grundejernes Investeringsfond	7.729	14.121
Afdrag på lån fra realkreditinstitutter	-905.373	-738.847
Afdrag banklån	0	-44.594
Indfriet banklån	0	-4.115.430
Indfriet prioritetsgæld	0	-5.998.593
Optaget ny prioritetsgæld	0	9.357.268
<b>PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET</b>	<b>-740.814</b>	<b>-1.388.371</b>
Ændringer i likvider	-2.633.453	795.135
Likvider 1. januar	4.211.473	3.416.338
<b>LIKVIDER 31. DECEMBER</b>	<b>1.578.020</b>	<b>4.211.473</b>

## NOTER

	2017	2016
<b>1 LEJEINDTÆGTER</b>		
Lejeindtægter, beboelseslejemål	165.626	165.115
Lejeindtægter, erhvervslejemål	1.602.995	1.581.536
	<b>1.768.621</b>	<b>1.746.651</b>
<b>2 ANDRE INDTÆGTER</b>		
Vaskeriindtægt	22.735	24.700
Internetindtægter	41.400	33.300
Andre indtægter	2.681	0
Deposita vedr. tidl. lejer	0	56.252
	<b>66.816</b>	<b>114.252</b>
<b>3 SKATTER, AFGIFTER OG FORSIKRINGER</b>		
Ejendomsskatter	534.381	534.381
Ejendomsforsikringer	81.058	76.124
Renovation	129.429	137.911
Elektricitet	67.468	42.801
Renhold, fortove	45.230	41.356
Rottebekæmpelse	2.809	2.809
	<b>860.375</b>	<b>835.382</b>
<b>4 RENHOLDELSE</b>		
Vicevært, firma	184.658	143.285
Graffiti	9.037	9.037
Bortkørsel af affald	0	3.696
	<b>193.695</b>	<b>156.018</b>
<b>5 SERVICEABONNEMENTER M.V.</b>		
Internet	49.953	50.800
Serviceabonnement samt vaskekort - vaskeri	10.819	17.849
Abonnement, Falck	11.123	10.695
	<b>71.895</b>	<b>79.344</b>



## NOTER

	2017	2016
<b>6 VEDLIGEHOLDELSE, LØBENDE</b>		
Låseservice	4.737	18.823
Reparation af vaskerianlæg	7.171	18.000
Udgift til bekæmpelse af kakerlakker og andre skadedyr	6.289	12.042
VVS og varmeanlæg	68.654	57.902
Elektriker	10.764	0
Kloak	4.375	0
Murer	17.819	0
Teknisk rådgivning vedr. tag	28.924	0
Forsikringssag	0	9.099
Indtægt vedrørende vinduer fra altanpulje	0	-10.000
Tilstandsrapport	0	17.000
Diverse	0	859
	<b>148.733</b>	<b>123.725</b>
<b>7 VEDLIGEHOLDELSE, GENOPRETNING OG RENOVERING</b>		
Tag- og tagrendeprojekt	0	119.781
Udskiftning af ventilatorer og emhætter	599.900	0
Udskiftning af radiatorventiler	235.853	0
Dørtelefonanlæg	137.500	0
	<b>973.253</b>	<b>119.781</b>
<b>8 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER</b>		
Administrationshonorar	109.052	108.839
Revisionshonorar	43.735	43.235
Varmeregnskabshonorar	28.692	22.809
Vandregnskab, honorar	4.680	5.801
Gebyrer	4.689	6.121
Økonomisk rådgivning	18.034	0
	<b>208.882</b>	<b>186.805</b>

## NOTER

	2017	2016
<b>9 ØVRIGE FORENINGSOMKOSTNINGER</b>		
ABF kontingent	10.842	7.439
Bestyrelsesudgifter	26.250	25.900
Generalforsamlinger, bestyrelsesmøder og fester	6.904	8.809
Gaver	305	0
Kontorartikler og porto	0	491
Laptop og hjemmeside	0	5.955
	<b>44.301</b>	<b>48.594</b>
<b>10 FINANSIELLE INDTÆGTER</b>		
Renter, gældsbev	36.647	52.066
Kursavance, gældsbev	58.009	54.925
Renter, Grundejernes Investeringsfond	0	19.364
	<b>94.656</b>	<b>126.355</b>
<b>11 FINANSIELLE OMKOSTNINGER</b>		
Renter og bidrag prioritetsgæld	2.632.202	2.709.872
Byfornyelsestilskud, fuldt støttede lån	-1.224.508	-1.262.421
Byfornyelsestilskud, delvist støttede lån	-98.402	-103.548
Renter og bidrag, altanlån	0	54.866
Amortisering, prioritetsgæld	38.419	36.745
Bankrenter	0	72.405
Byggelånsrenter (altantag)	0	43.981
Aktivering af renter samt låneomkostninger vedr. altanprojekt	0	-125.903
Renter, kreditorer	17	4.452
	<b>1.347.728</b>	<b>1.430.449</b>

## NOTER

	2017	2016
<b>12 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>Grunde og bygninger</b>		
Købesum	57.747.318	57.571.665
Tilgang i året	0	49.750
Tilgang, byggelånsrenter og låneomkostninger 2015-16	0	125.903
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>57.747.318</b>	<b>57.747.318</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>130.271.836</b>	<b>130.271.836</b>
Seneste offentlige ejendomsvurdering	127.000.000	127.000.000
<b>EJENDOMMENES BELIGGENHED</b>		
Gasværksvej 23		
Istedgade 34-38		
Viktoriegade 22		
<p>Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2017 i henhold til den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017, der udgør kr. 127.000.000, samt altanprojekt fra 2014-2016, som endnu ikke er indregnet i den offentlige ejendomsvurdering.</p>		
<b>13 VÆRDIPAPIRER</b>		
Gældsbev, nominal restgæld	483.790	773.836
Nedskrivning til kursværdi	-96.758	-154.767
	<b>387.032</b>	<b>619.069</b>
<b>14 ANDRE TILGODEHAVENDER</b>		
Mellemregning med beboere	13.285	0
Forsikringssager	0	17.357
Udlæg ifm. flyttesager	0	48.500
Diverse tilgodehavender	0	6.114
	<b>13.285</b>	<b>71.971</b>
<b>15 LIKVIDE BEHOLDNINGER</b>		
Nykredit Bank 704 1848	10.395	10.395
Nykredit Bank 236 3839	1.567.625	4.201.078
	<b>1.578.020</b>	<b>4.211.473</b>

## NOTER

	2017	2016
<b>16 EGENKAPITAL</b>		
<b>Andelskapital</b>		
Saldo 1. januar	1.756.500	1.756.500
<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	8.724.178	7.676.790
Betalte prioritetsafdrag	905.373	738.847
Amortiseret kurstab, prioritetsgæld	-38.419	-36.745
Betalte afdrag banklån	0	44.594
Afdrag gældsbreve	-290.046	-274.627
Kursavance, afdrag gældsbrev	58.009	54.925
Forslag til årets overførsel	-439.178	520.394
<b>Overført resultat 31. december</b>	<b>8.919.917</b>	<b>8.724.178</b>
<b>17 FORPLIGTELSE GRUNDEJERNES INVESTERINGSFOND</b>		
<b>Udvendig vedligeholdelse § 18</b>		
Saldo 1. januar	371.924	297.271
Regulering 1. januar	-14.412	-159
Årets hensættelse	137.504	137.248
Årets anvendelse	-74.719	-62.436
<b>Saldo 31. december</b>	<b>420.297</b>	<b>371.924</b>
<b>Udvendig vedligeholdelse § 18 B</b>		
Saldo 1. januar	1.614.823	1.476.476
Regulering 1. januar	0	-1.262
Renter	7.729	14.121
Årets hensættelse	125.744	125.488
<b>Saldo 31. december</b>	<b>1.748.296</b>	<b>1.614.823</b>
<b>HENSÆTTELSER</b>	<b>2.168.593</b>	<b>1.986.747</b>

## NOTER

		2017	2016
<b>18 PRIORITETSGÆLD</b>			
Nykredit, tilpasningslån F10 2,3579 %	1	30.571.000	30.571.000
Nykredit, kontantlån, 2,5720 %	2	1.879.712	2.018.460
Nykredit, kontantlån, 2,1432 %	3	3.918.034	4.247.334
Nykredit, kontantlån, 2,1432 %	4	2.667.723	2.891.937
Nykredit, kontantlån, 2,6776 % (altan)	5	3.122.407	3.194.664
Nykredit, kontantlån, 2,6776 %	6	2.046.181	2.093.533
Nykredit, kontantlån, 2,3548 %	7	3.942.498	4.036.000
Amortisering		-710.290	-748.709
		<b>47.437.265</b>	<b>48.304.219</b>
Heraf kortfristede gældsforpligtelser		888.236	870.128
Langfristede gældsforpligtelser		46.549.029	47.434.091
Restgæld efter 5 år		43.294.025	43.761.176
Realkreditlån til kursværdi		51.860.315	52.954.747
1) Afdragsfrit indtil 11. december 2042. Rentetilpasses 1. januar 2023. Restløbetid 25 år.			
2) Kontantlån med rentestøtte. Rentestøtten udgør 60,26%. Restløbetid 11 1/2 år.			
3) Kontantlån med rentestøtte. Rentestøtten udgør 40,29%. Restløbetid 10 1/2 år.			
4) Kontantlån med rentestøtte. Rentestøtten udgør 23,24%. Restløbetid 10 1/2 år.			
5) Kontantlån. Restløbetid 28 1/2 år.			
6) Kontantlån. Restløbetid 28 1/2 år.			
7) Kontantlån. Restløbetid 29 1/4 år.			
Ejendommen er byfornyset. Der er følgende lån i ejendommen, som afvikles med offentlig støtte:			
Nykredit, kontant indekslån		13.074.771	13.610.064
Nykredit, kontant indekslån		8.882.257	9.238.066
Nykredit, kontant indekslån		952.773	991.059
Nykredit, kontant indekslån		5.883.615	6.113.332
Nykredit, kontant indekslån		925.583	960.699
Nykredit, kontant indekslån		619.150	642.114
		<b>30.338.149</b>	<b>31.555.334</b>

## NOTER

	2017	2016
<b>19 LEVERANDØRER AF TJENESTEYDELSER</b>		
Steffen J. Poulsen	16.805	12.922
Hensat revision	42.000	41.000
Advokatsalær vedr. altanprojekt	7.500	45.000
Den Rene Facade	2.445	0
Dong Energy	0	14.415
Advokat	0	7.568
A-Z Snedker & Låseservice	0	1.935
A4 Arkitekter og Ingeniører	0	50.000
Andersen og Hedegaard	0	19.781
	<b>68.750</b>	<b>192.621</b>
<b>20 ANDEN GÆLD</b>		
Moms	146.693	173.088
Kontor- og telefongodtgørelse, Frode Nielsen	3.750	0
Udlæg vedr. påkravsgebyr	0	4.509
Diverse	0	3.347
	<b>150.443</b>	<b>180.944</b>
<b>21 HENSAT INDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE</b>		
Saldo 1. januar	140.876	129.612
Årets henlæggelse	11.264	11.264
	<b>152.140</b>	<b>140.876</b>

## NOTER

### 22 EVENTUALPOSTER M.V.

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

#### Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

#### 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 et erhvervslejemål siden stiftelsen, og foreningen udlejer fortsat 3 lejligheder og 9 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

### 23 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut kr. 48.147.555 er afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør kr. 130.271.836.

Til sikkerhed for støttede indekserede kontantlån, restgæld kr. 30.338.149, er tinglyst hæftelser kr. 41.162.000, der rykker for enhver rettighed, der lyses.

	2017	2016
<b>24 ØVRIGE NOTER</b>		
<b>Vaskeriregnskab</b>		
Årets opkrævninger, jf. note 2	22.735	24.700
Leasing og vaskekort, jf. note 5	-10.819	-17.849
Reparationer, jf. note 6	-7.171	-18.000
	<b>4.745</b>	<b>-11.149</b>
<b>Internetregnskab</b>		
Årets opkrævninger, jf. note 2	41.400	33.300
Årets udgifter, jf. note 5	-49.953	-50.800
	<b>-8.553</b>	<b>-17.500</b>

## 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
	<b>38</b>	<b>3.513</b>
Boliglejemål	3	256
Erhvervslejemål	9	1.424
	<b>50</b>	<b>5.193</b>

#### Beregnete nøgletal for foreningen

	Kr.	Pr. kvm andel	Pr. kvm total
Offentlig ejendomsvurdering (+altanprojekt)	130.271.836	37.083	25.086
Anskaffelsessum (kostpris)	57.747.318	16.438	11.120
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	45.289.340	12.892	8.721
Foreslået andelsværdi	130.271.836	37.083	
			<b>Kvm</b>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm	2.211.837		674
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm	165.626		647
Erhvervslejeindtægt pr. udleje erhvervs-kvm	1.602.995		1.126

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

Vedligeholdelsesomkostninger	24
Øvrige omkostninger	31
Finansielle poster, netto	26
Afdrag	19
<b>I alt (afrundet)</b>	<b>100</b>

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



## LOVKRÆVEDE NØGLEOPLYSNINGER

		31.12.17	31.12.16	31.12.15
	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	3.280
B2 Erhvervsandele	1	233	233	233
B3 Boliglejemål	3	256	256	256
B4 Erhvervslejemål	9	1.424	1.424	1424
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager mv.)	0	0	0	0
<b>B6 I alt</b>	<b>50</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

	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
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		Anvendt værdi pr 31.12.17 kr. 130.271.836	kr. pr. m <sup>2</sup> 25.086
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver		Anvendt værdi pr 31.12.17 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	179.608	x12	/3.513 614
H2 Erhvervslejeindtægter	134.602	x12	/3.513 460
H3 Boliglejeindtægter	13.802	x12	/3.513 47
	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
J Årets resultat pr andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	kr. pr. m <sup>2</sup> 105,28	kr. pr. m <sup>2</sup> 355,16	kr. pr. m <sup>2</sup> 256,16
			kr. pr. m <sup>2</sup>
K1 Andelsværdi			37.083
K2 Gæld - omsætningsaktiver			12.892
K3 Teknisk andelsværdi			49.975

## LOVKRÆVEDE NØGLEOPLYSNINGER

	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
M1 Vedligeholdelse, løbende	29	24	17
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	187	23	12
M3 Vedligeholdelse i alt, afrundet	<b>216</b>	<b>47</b>	<b>29</b>

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) 63%

	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</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	258	210	188

## BEREGNING AF ANDELSVÆRDI

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

Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		83.200.935
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld regnskabsmæssig værdi	47.437.265	
Prioritetsgæld, kursværdi	51.860.315	-4.423.050
		<b>78.777.885</b>

### Ejendommen er indregnet til ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017

Værdi pr. indskudt andelskrone	<u>78.777.885</u> 1.756.500	44,85
Bestyrelsen foreslår en andelskrone til		40,00
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning, vedtaget på generalforsamlingen den 25. april 2017		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 2017 / BUDGET 2018**

	Budget 2017 (ej revideret)	Regnskab 2017	Budget 2018 (ej revideret)
Boligaftgifter	2.212.000	2.211.837	2.155.000
Altan	174.500	177.866	178.000
Lejeindtægter, beboelse	166.000	165.626	166.000
Lejeindtægter, erhverv	1.599.000	1.602.995	1.603.000
Tomgang, erhvervslejemål	0	0	-25.000
Andre indtægter (vaskeriindtægter)	20.000	66.816	20.000
<b>Samlede indtægter</b>	<b>4.171.500</b>	<b>4.225.140</b>	<b>4.097.000</b>
Ejendomsskat	564.000	534.381	569.000
Forsikringer og abonnementer	81.000	81.058	81.000
Renovation	140.000	129.429	140.000
EI	70.000	67.468	70.000
Renhold fortove	49.000	45.230	51.500
Rottebekæmpelse	3.000	2.809	3.500
Renholdelse / vicevært	179.000	184.658	185.000
Kørsel af affald	4.000	0	0
Graffiti	10.000	9.037	10.000
Leasing vaskeri	0	10.819	11.000
Falck	11.000	11.123	11.000
Internet (Indtægt - udgift) (40.000 - 49.000)	9.000	49.953	9.000
ABF kontingent	8.000	10.842	11.000
Vedligeholdelse løbende	200.000	148.733	200.000
Vedligeholdelse genopretning, renovering	0	973.253	900.000
Gårdlaug	92.000	89.814	90.000
Henlæggelse indvendig vedligeholdelse	12.000	11.264	12.000
<b>Ejendomsudgifter</b>	<b>1.432.000</b>	<b>2.359.871</b>	<b>2.354.000</b>
Administration	110.000	109.052	110.000
Bestyrelsesudgifter (telefon og kontorholdsgodtgørelse)	26.000	26.250	26.000
Revisor	42.000	43.735	42.500
Varmeregnskabshonorar og leje varmemålere	24.000	28.692	30.000
Vandregnskab	6.000	4.680	6.000
Generalforsamlinger og bestyrelsesmøder	10.000	6.904	10.000
Økonomisk rådgivning	0	18.034	0
Kontorartikler og porto	1.000	0	1.000
Diverse foreningsudgifter	10.000	305	10.000
Kurser	3.000	0	3.000
Gebyrer	7.000	4.689	7.000
<b>Foreningsudgifter</b>	<b>239.000</b>	<b>242.341</b>	<b>245.500</b>
<b>SAMLEDE UDGIFTER</b>	<b>1.671.000</b>	<b>2.602.212</b>	<b>2.599.500</b>
<b>Resultat før renter m.v.</b>	<b>2.500.500</b>	<b>1.622.928</b>	<b>1.497.500</b>
Finansielle indtægter	0	58.009	0
Renter gældsbev	38.000	36.647	36.000
Renter GI	17.000	0	0
Byfornyelsesstøtte	103.000	0	98.000
Renteudgifter prioritetslån	-1.316.000	-1.347.728	-1.408.000
Renteudgifter altanlån	-102.000	0	0
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.240.500</b>	<b>369.856</b>	<b>223.500</b>
Skat af årets resultat	0	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>1.240.500</b>	<b>369.856</b>	<b>223.500</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til Grundejernes Investeringsfond § 18	55.000	48.373	50.000
Overført til Grundejernes Investeringsfond § 18 b	125.000	125.744	125.000
Afdrag på prioritetsgæld	822.000	905.373	926.000
Afdrag på banklån	73.000	0	0
Amortisering kurstab prioritetsgæld	0	-38.419	0
Kursavance, gældsbev	0	58.009	0
Afdrag gældsbev	-288.000	-290.046	-306.331
Overført restandel af årets resultat	453.500	-439.178	410.831
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.240.500</b>	<b>369.856</b>	<b>1.205.500</b>

## NOTE VEDR. VEDLIGEHOLDELSE GENOPRETNING OG RENOVERING

Udskiftning af radiatorventiler	236.000
Dørtelefonanlæg	137.500
Udskiftning af ventilatorer og emhætter	600.000
<b>I alt 2017</b>	<b>973.500</b>
Højvandslukker	700.000
Udbedring af fugtskader på bagtrappe	50.000
Rep./maling af gadedøre og bagtrappedøre og port	150.000
<b>I alt - genopretning 2018</b>	<b>900.000</b>
<b>Vedligeholdelse, genopretning og renovering i alt 2018</b>	<b>1.873.500</b>
<b>Kommende arbejder 2019</b>	
Terrasso opgange	50.000
Hoveddøre til lejligheder (40 stk.)	600.000