

**A/B VIKTORIA**

CVR-nr. 28 82 11 31

**ÅRSRAPPORT 2018**



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

Penneo dokumentnøgle: 1LVC7-QFIXG-4PSY6-WYDO7-UQPEI-5571G

## 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 2018</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 2018</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

Frode Nielsen

Cecilie Olivia Esper Larsen

Frank Holm

### 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 2018 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 2018 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018.

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 15. april 2019

### **Bestyrelse**

Betinna Roed  
Formand

Eva Mulvad

Kasper Jessing

Kamilla Matthiesen

Frode Nielsen

Frank Holm

Cecilie Olivia Esper Larsen

### **Administrator**

Skovgaard Alsig Advokater

### **Årsrapportens godkendelse**

Således forelagt og vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 15. april 2019.

### **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 2018, 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 2018 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 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 revisionshandlinger 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 revisionshandlinger, 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 15. april 2019

**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 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 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 nominal 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	2018	2017
<b>INDTÆGTER</b>			
Boligafgifter		2.155.294	2.211.837
Altan		176.870	177.866
Lejeindtægter	1	1.774.551	1.768.621
Andre indtægter	2	67.905	66.816
		<b>4.174.620</b>	<b>4.225.140</b>
<b>OMKOSTNINGER</b>			
Skatter, afgifter og forsikringer	3	-848.022	-860.375
Renholdelse	4	-194.558	-193.695
Serviceabonnementer m.v.	5	-90.185	-71.895
Vedligeholdelse, løbende	6	-125.626	-101.990
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	-455.882	-1.019.996
Gårdlaug		-89.814	-89.814
Administrationsomkostninger	8	-192.521	-208.882
Øvrige foreningsomkostninger	9	-37.147	-44.301
Indvendig vedligeholdelse		-11.520	-11.264
		<b>-2.045.275</b>	<b>-2.602.212</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIERING</b>		<b>2.129.345</b>	<b>1.622.928</b>
Finansielle indtægter	10	81.628	94.656
Finansielle omkostninger	11	-1.317.217	-1.347.728
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>		<b>893.756</b>	<b>369.856</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>893.756</b>	<b>369.856</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
<b>Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"</b>			
Udvendig vedligeholdelseskonto § 18		135.855	48.373
Udvendig vedligeholdelseskonto § 18 B		-373.460	125.744
		<b>-237.605</b>	<b>174.117</b>
<b>Overført til "Overført resultat m.v."</b>			
Betalte prioritetsafdrag		926.653	905.373
Amortisering af kurstab på prioritetsgæld		-38.419	-38.419
Kursavance, gældsbev		61.266	58.009
Afdrag gældsbev		-306.331	-290.046
Overført restandel af årets resultat		488.192	-439.178
		<b>1.131.361</b>	<b>195.739</b>
<b>Disponeret i alt</b>		<b>893.756</b>	<b>369.856</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

### AKTIVER

	Note	2018	2017
Grunde og bygninger	12	130.271.836	130.271.836
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>130.271.836</b>	<b>130.271.836</b>
Gældsbreve	13	141.967	387.032
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>141.967</b>	<b>387.032</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		<b>130.413.803</b>	<b>130.658.868</b>
Andre tilgodehavender	14	3.750	13.285
Forudbetalte omkostninger		5.736	5.677
Indestående, Grundejernes Investeringsfond		1.748.296	1.622.551
Vandregnskab		15.312	30.636
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.773.094</b>	<b>1.672.149</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	15	<b>1.782.125</b>	<b>1.578.020</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		<b>3.555.219</b>	<b>3.250.169</b>
<b>AKTIVER</b>		<b>133.969.022</b>	<b>133.909.037</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

### PASSIVER

	Note	2018	2017
Andelskapital		1.756.500	1.756.500
Reserve for dagsværdi, ejendomme		72.524.518	72.524.518
Overført resultat		3.254.219	8.919.917
	16	<b>77.535.237</b>	<b>83.200.935</b>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	17	6.797.059	0
<b>ANDRE RESERVER</b>		<b>6.797.059</b>	<b>0</b>
<b>EGENKAPITAL</b>		<b>84.332.296</b>	<b>83.200.935</b>
Forpligtelser Grundejernes Investeringsfond (hensat til fremtidig vedligeholdelse)	18	1.930.988	2.168.593
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>		<b>1.930.988</b>	<b>2.168.593</b>
Prioritetsgæld	19	45.639.280	46.549.029
Huslejedeposita		673.561	656.756
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>46.312.841</b>	<b>47.205.785</b>
Kortfristet del af prioritetsgæld	19	909.752	888.236
Forudbetalt husleje		34.835	34.789
Leverandører af tjenesteydelser	20	75.644	68.750
Anden gæld	21	166.620	150.443
Hensat til indvendig vedligeholdelse	22	163.660	152.140
Varmeregnskab		30.147	39.366
Forudbetaling, lejere og andelshavere		12.239	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.392.897</b>	<b>1.333.724</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		<b>47.705.738</b>	<b>48.539.509</b>
<b>PASSIVER</b>		<b>133.969.022</b>	<b>133.909.037</b>
Eventualposter m.v.	23		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	24		
Nøgletal	26		

## PENGESTRØMSOPGØRELSE

	2018	2017
Resultat før finansiering	2.129.345	1.622.928
<b>Pengestrømme fra driften før ændringer i driftskapital</b>	<b>2.129.345</b>	<b>1.622.928</b>
Ændringer i driftskapital:		
Ændringer i omsætningsaktiver	24.800	27.995
Ændring i kortfristede gældsforpligtelser	37.658	-2.287.567
Ændring i huslejedepositum	16.805	16.667
<b>Pengestrømme fra driften før finansielle poster</b>	<b>2.208.608</b>	<b>-619.977</b>
Finansielle indbetalinger	20.362	36.647
Finansielle udbetalinger	-1.278.798	-1.309.309
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>	<b>950.172</b>	<b>-1.892.639</b>
Betalt selskabsskat	0	0
<b>PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET</b>	<b>950.172</b>	<b>-1.892.639</b>
Afdrag pantebrev	306.331	290.046
Indbetalt til Grundejernes Investeringsfond, netto	-125.745	-133.216
Renter vedr. Grundejernes Investeringsfond	0	7.729
Afdrag på lån fra realkreditinstitutter	-926.653	-905.373
<b>PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET</b>	<b>-746.067</b>	<b>-740.814</b>
Ændringer i likvider	204.105	-2.633.453
Likvider 1. januar	1.578.020	4.211.473
<b>LIKVIDER 31. DECEMBER</b>	<b>1.782.125</b>	<b>1.578.020</b>

## NOTER

	2018	2017
<b>1 LEJEINDTÆGTER</b>		
Lejeindtægter, beboelseslejemål	166.394	165.626
Lejeindtægter, erhvervslejemål inkl. regulering af skatter og afgifter	1.632.808	1.602.995
Tomgangsleje	-24.651	0
	<b>1.774.551</b>	<b>1.768.621</b>
<b>2 ANDRE INDTÆGTER</b>		
Vaskeriindtægt	25.545	22.735
Internetindtægter	42.360	41.400
Andre indtægter	0	2.681
	<b>67.905</b>	<b>66.816</b>
<b>3 SKATTER, AFGIFTER OG FORSIKRINGER</b>		
Ejendomsskatter	569.116	534.381
Ejendomsforsikringer	82.305	81.058
Renovation	140.244	129.429
Elektricitet	19.270	67.468
Renhold, fortove	33.995	45.230
Rottebekæmpelse	3.092	2.809
	<b>848.022</b>	<b>860.375</b>
<b>4 RENHOLDELSE</b>		
Vicevært, firma	185.973	184.658
Graffiti	8.585	9.037
	<b>194.558</b>	<b>193.695</b>
<b>5 SERVICEABONNEMENTER M.V.</b>		
Internet	59.949	49.953
Serviceabonnement samt vaskekort - vaskeri	10.970	10.819
Abonnement, Falck	11.766	11.123
Abonnement, HH Ventilation ApS	7.500	0
	<b>90.185</b>	<b>71.895</b>



## NOTER

	2018	2017
<b>6 VEDLIGEHOLDELSE, LØBENDE</b>		
Låseservice	9.344	4.737
Reparation af vaskerianlæg	2.671	7.171
Forebyggende skadedyrsbekæmpelse	5.124	6.289
VVS og varmeanlæg	38.808	68.654
Elektriker	22.847	10.764
Kloak	46.832	4.375
	<b>125.626</b>	<b>101.990</b>
<b>7 VEDLIGEHOLDELSE, GENOPRETNING OG RENOVERING</b>		
Udskiftning af ventilatorer og emhætter	0	599.900
Udskiftning af radiatorventiler	0	235.853
Dørtelefonanlæg	33.214	137.500
Udskiftning af belysning	294.822	0
Højt vandssikring	69.750	0
Murer	48.163	17.819
Teknisk rådgivning vedr. tag	9.933	28.924
	<b>455.882</b>	<b>1.019.996</b>
<b>8 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER</b>		
Administrationshonorar	109.052	109.052
Revisionshonorar	38.460	43.735
Varmeregnskabshonorar	27.175	28.692
Vandregnskab, honorar	4.830	4.680
Gebyrer	4.004	4.689
Økonomisk rådgivning	9.000	18.034
	<b>192.521</b>	<b>208.882</b>

## NOTER

	2018	2017
<b>9 ØVRIGE FORENINGSOMKOSTNINGER</b>		
ABF kontingent	7.589	10.842
Bestyrelsesudgifter	21.250	26.250
Generalforsamlinger, bestyrelsesmøder og fester	2.647	6.904
Gaver	153	305
Annoncer	996	0
Øvrige omkostninger	1.351	0
Tab erhvervslejer	3.161	0
	<b>37.147</b>	<b>44.301</b>
<b>10 FINANSIELLE INDTÆGTER</b>		
Renter, gældsbev	20.362	36.647
Kursavance, gældsbev	61.266	58.009
	<b>81.628</b>	<b>94.656</b>
<b>11 FINANSIELLE OMKOSTNINGER</b>		
Renter og bidrag prioritetsgæld	2.563.653	2.632.202
Byfornyelsestilskud, fuldt støttede lån	-1.192.839	-1.224.508
Byfornyelsestilskud, delvist støttede lån	-92.016	-98.402
Amortisering, prioritetsgæld	38.419	38.419
Renter, kreditorer	0	17
	<b>1.317.217</b>	<b>1.347.728</b>

## NOTER

	2018	2017
<b>12 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>Grunde og bygninger</b>		
Købesum	57.747.318	57.747.318
<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		
Viktoriagade 22		
Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2018 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.		
<b>13 VÆRDIPAPIRER</b>		
Gældsbev. nominel restgæld	177.459	483.790
Nedskrivning til kursværdi	-35.492	-96.758
	<b>141.967</b>	<b>387.032</b>
<b>14 ANDRE TILGODEHAVENDER</b>		
Mellemregning med beboere	0	13.285
Udlæg ifm. flyttesager	3.750	0
	<b>3.750</b>	<b>13.285</b>
<b>15 LIKVIDE BEHOLDNINGER</b>		
Nykredit Bank 704 1848	10.395	10.395
Nykredit Bank 236 3839	1.771.730	1.567.625
	<b>1.782.125</b>	<b>1.578.020</b>

## NOTER

	2018	2017
<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	8.919.917	8.724.178
Betalte prioritetsafdrag	926.653	905.373
Amortiseret kurstab, prioritetsgæld	-38.419	-38.419
Afdrag gældsbreve	-306.331	-290.046
Kursavance, afdrag gældsbrev	61.266	58.009
Hensættelse til renovering	-6.797.059	0
Forslag til årets overførsel	488.192	-439.178
<b>Overført resultat 31. december</b>	<b>3.254.219</b>	<b>8.919.917</b>
<b>17 HENSÆTTELSE TIL RENOVERINGER</b>		
Saldo 1. januar	0	0
Hensat til renovering i året	6.797.059	0
<b>Saldo 31. december</b>	<b>6.797.059</b>	<b>0</b>
<b>18 FORPLIGTELSER GRUNDEJERNES INVESTERINGSFOND</b>		
<b>Udvendig vedligeholdelse § 18</b>		
Saldo 1. januar	420.297	371.924
Regulering 1. januar	-296.934	-14.412
Årets hensættelse	139.184	137.504
Årets anvendelse	-215.710	-74.719
<b>Saldo 31. december</b>	<b>46.837</b>	<b>420.297</b>
<b>Udvendig vedligeholdelse § 18 B</b>		
Saldo 1. januar	1.748.296	1.614.823
Regulering 1. januar	8.431	0
Renter	0	7.729
Årets hensættelse	127.424	125.744
<b>Saldo 31. december</b>	<b>1.884.151</b>	<b>1.748.296</b>
<b>HENSÆTTELSER</b>	<b>1.930.988</b>	<b>2.168.593</b>

## NOTER

		2018	2017
<b>19 PRIORITETSGÆLD</b>			
Nykredit, tilpasningslån F10 2,3579 %	1	30.571.000	30.571.000
Nykredit, kontantlån, 2,5720 %	2	1.737.360	1.879.712
Nykredit, kontantlån, 2,1432 %	3	3.581.620	3.918.034
Nykredit, kontantlån, 2,1432 %	4	2.438.664	2.667.723
Nykredit, kontantlån, 2,6776 % (altan)	5	3.048.197	3.122.407
Nykredit, kontantlån, 2,6776 %	6	1.997.550	2.046.181
Nykredit, kontantlån, 2,3548 %	7	3.846.512	3.942.498
Amortisering		-671.871	-710.290
		<b>46.549.032</b>	<b>47.437.265</b>
Heraf kortfristede gældsforpligtelser		909.752	888.236
Langfristede gældsforpligtelser		45.639.280	46.549.029
Restgæld efter 5 år		42.254.629	43.294.025
Realkreditlån til kursværdi		50.311.269	51.860.315
1) Afdragsfrit indtil 11. december 2042. Rentetilpasses 1. januar 2023. Restløbetid 24 år.			
2) Kontantlån med rentestøtte. Rentestøtten udgør 64,03%. Restløbetid 10 1/2 år.			
3) Kontantlån med rentestøtte. Rentestøtten udgør 40,51%. Restløbetid 9 1/2 år.			
4) Kontantlån med rentestøtte. Rentestøtten udgør 31,17%. Restløbetid 9 1/2 år.			
5) Kontantlån. Restløbetid 27 1/2 år.			
6) Kontantlån. Restløbetid 27 1/2 år.			
7) Kontantlån. Restløbetid 28 1/4 år.			
Ejendommen er byfornyset. Der er følgende lån i ejendommen, som afvikles med offentlig støtte:			
Nykredit, kontant indekslån		12.633.729	13.074.771
Nykredit, kontant indekslån		8.590.601	8.882.257
Nykredit, kontant indekslån		921.367	952.773
Nykredit, kontant indekslån		5.696.489	5.883.615
Nykredit, kontant indekslån		897.184	925.583
Nykredit, kontant indekslån		600.687	619.150
		<b>29.340.057</b>	<b>30.338.149</b>

## NOTER

	2018	2017
<b>20 LEVERANDØRER AF TJENESTEYDELSER</b>		
Steffen J. Poulsen	16.285	16.805
Hensat revision	42.500	42.000
Advokatsalær vedr. altanprojekt	0	7.500
Den Rene Facade	0	2.445
Focus2.dk	3.750	0
Andersen og Hedegaard	13.109	0
	<b>75.644</b>	<b>68.750</b>
<b>21 ANDEN GÆLD</b>		
Moms	133.308	146.693
Kontor- og telefongodtgørelse, Frode Nielsen	0	3.750
Restancekonto	33.312	0
	<b>166.620</b>	<b>150.443</b>
<b>22 HENSAT INDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE</b>		
Saldo 1. januar	152.140	140.876
Årets henlæggelse	11.520	11.264
	<b>163.660</b>	<b>152.140</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.

#### 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.

### 24 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut kr. 47.220.903 er afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør kr. 130.271.836.

Til sikkerhed for støttede indekserede kontantlån, restgæld kr. 29.340.057, er tinglyst hæftelser kr. 41.162.000, der rykker for enhver rettighed, der lyses.

	2018	2017
<b>25 ØVRIGE NOTER</b>		
<b>Vaskeriregnskab</b>		
Årets opkrævninger, jf. note 2	25.545	22.735
Leasing og vaskekort, jf. note 5	-10.970	-10.819
Reparationer, jf. note 6	-2.671	-7.171
	<b>11.904</b>	<b>4.745</b>
<b>Internetregnskab</b>		
Årets opkrævninger, jf. note 2	42.360	41.400
Årets udgifter, jf. note 5	-59.949	-49.953
	<b>-17.589</b>	<b>-8.553</b>

## NOTER

### 26 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	9	1.424
	<b>50</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)	130.271.836	37.083	25.086
Anskaffelsessum (kostpris)	57.747.318	16.438	11.120
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	44.150.519	12.568	8.502
Foreslået andelsværdi	73.773.000	21.000	
			<b>Kvm</b>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm	2.155.294		657
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm	166.394		650
Erhvervslejeindtægt pr. udleje erhvervs-kvm	1.632.808		1.147

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

Vedligeholdelsesomkostninger	14
Øvrige omkostninger	35
Finansielle poster, netto	29
Afdrag	22
<b>I alt (afrundet)</b>	<b>100</b>

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



## LOVKRÆVEDE NØGLEOPLYSNINGER

		<b>31.12.18</b>	<b>31.12.17</b>	<b>31.12.16</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	3.280
B2 Erhvervsandele	1	233	233	233
B3 Boliglejemål	3	256	256	256
B4 Erhvervslejemål	9	1.424	1.424	1.424
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
				<b>Ar</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
		Anvendt værdi pr 31.12.18 kr.	kr. pr. m <sup>2</sup>
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		130.271.836	25.086
		Anvendt værdi pr 31.12.18 kr.	kr. pr. m <sup>2</sup>
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver		6.797.059	1.309
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi		5,22%	
		<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
H2 Erhvervslejeindtægter	130.541	x12	/3.513
H3 Boliglejeindtægter	13.866	x12	/3.513
		<b>2018</b>	<b>2017</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		254,41	105,28
			<b>2016</b>
			kr. pr. m <sup>2</sup>
K1 Andelsværdi			21.000
K2 Gæld - omsætningsaktiver			12.568
K3 Teknisk andelsværdi			33.568

## LOVKRÆVEDE NØGLEOPLYSNINGER

	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
M1 Vedligeholdelse, løbende	24	20	24
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	88	196	23
M3 Vedligeholdelse i alt, afrundet	<b>112</b>	<b>216</b>	<b>47</b>

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

	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</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	264	258	210

## BEREGNING AF ANDELSVÆRDI

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

Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		84.332.296
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld regnskabsmæssig værdi	46.549.032	
Prioritetsgæld, kursværdi	50.311.269	-3.762.237
Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse og værdiudsving		-6.797.059
		<b>73.773.000</b>

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

Værdi pr. indskudt andelskrone	$\frac{73.773.000}{1.756.500}$	42,00
Bestyrelsen foreslår en andelskrone til		42,00
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning, vedtaget på generalforsamlingen den 17. april 2018		40,00

## VÆRDI ANDELSBEVISER

Andelskronen udgør kr.

42,0

Nr.	Adresse	Fordelings- tal	Nom. andelsbevis	Værdi andelsbevis
2	Viktoriagade 22, 1. th	99	49.500	2.079.000
3	Viktoriagade 22, 1. tv	123	61.500	2.583.000
4	Viktoriagade 22, 2. th	99	49.500	2.079.000
5	Viktoriagade 22, 2. tv	123	61.500	2.583.000
6	Viktoriagade 22, 3. th	99	49.500	2.079.000
8	Viktoriagade 22, 4. th	67	33.500	1.407.000
9	Viktoriagade 22, 4. tv	101	50.500	2.121.000
13	Istedgade 34, 1. tv	100	50.000	2.100.000
14	Istedgade 34, 1. th	63	31.500	1.323.000
15	Istedgade 34, 2. tv	100	50.000	2.100.000
16	Istedgade 34, 2. th	63	31.500	1.323.000
17	Istedgade 34, 3. tv	100	50.000	2.100.000
18	Istedgade 34, 3. th	63	31.500	1.323.000
19	Istedgade 34, 4. tv	87	43.500	1.827.000
21	Istedgade 36, 1.tv	104	52.000	2.184.000
22	Istedgade 36, 1. th	98	49.000	2.058.000
23	Istedgade 36, 2. tv	104	52.000	2.184.000
24	Istedgade 36, 2. th	98	49.000	2.058.000
25	Istedgade 36, 3. tv	104	52.000	2.184.000
26	Istedgade 36, 3. th	98	49.000	2.058.000
27	Istedgade 36, 4. tv	85	42.500	1.785.000
28	Istedgade 36, 4. th	77	38.500	1.617.000
30	Istedgade 38 st. th.	233	116.500	4.893.000
33	Istedgade 38, 1.th	102	51.000	2.142.000
34	Istedgade 38, 2. tv	62	31.000	1.302.000
35	Istedgade 38, 2.th	102	51.000	2.142.000
36	Istedgade 38 3. tv.	62	31.000	1.302.000
37	Istedgade 38, 3. th	102	51.000	2.142.000
38	Istedgade 38, 4. tv	67	33.500	1.407.000
39	Istedgade 38, 4. th	86	43.000	1.806.000
43	Gasværksvej 23, 1. tv	58	29.000	1.218.000
44	Gasværksvej 23, 1.th	111	55.500	2.331.000
45	Gasværksvej 23, 2.tv	58	29.000	1.218.000
46	Gasværksvej 23, 2.th	111	55.500	2.331.000
47	Gasværksvej 23, 3. tv	58	29.000	1.218.000
48	Gasværksvej 23, 3.th	111	55.500	2.331.000
49	Gasværksvej 23, 4.tv	49	24.500	1.029.000
50	Gasværksvej 23, 4.th	86	43.000	1.806.000
		<b>3.513</b>	<b>1.756.500</b>	

BUDGETSAMMENLIGNING 2018 / BUDGET 2019

	Budget 2018 (ej revideret)	Regnskab 2018	Budget 2019 (ej revideret)
Boligafgifter	2.155.000	2.155.294	2.155.000
Stigning 2% pr. 1/7	0	0	21.500
Altan	178.000	176.870	176.870
Lejeindtægter, beboelse	166.000	166.394	166.000
Lejeindtægter, erhverv	1.603.000	1.632.808	1.632.808
Tomgang, erhvervslejemaal	-25.000	-24.651	0
Andre indtægter (vaskeriindtægter og internet)	20.000	67.905	67.520
<b>Samlede indtægter</b>	<b>4.097.000</b>	<b>4.174.620</b>	<b>4.219.698</b>
Ejendomsskat	569.000	569.116	600.500
Forsikringer og abonnemeter	81.000	82.305	83.000
Renovation	140.000	140.244	151.000
EI	70.000	19.270	70.000
Renhold fortove	51.500	33.995	25.000
Rottebekæmpelse	3.500	3.092	3.500
Renholdelse / vicevært	185.000	185.973	190.000
Renhold i øvrigt	0	0	5.000
Teknisk rådgiver	0	0	15.000
Graffiti	10.000	8.585	12.500
Leasing vaskeri	11.000	10.970	15.000
Falck	11.000	11.766	12.000
HH Ventilation ApS	0	7.500	7.500
Øvrige abonnemeter	0	0	5.500
Internet	9.000	59.949	46.080
ABF kontingent	11.000	7.589	8.000
Vedligeholdelse løbende	200.000	125.626	200.000
Vedligeholdelse genopretning, renovering	900.000	455.882	450.000
Gårdlaug	90.000	89.814	95.000
Henlæggelse indvendig vedligeholdelse	12.000	11.520	12.000
<b>Ejendomsudgifter</b>	<b>2.354.000</b>	<b>1.823.196</b>	<b>2.006.580</b>
Administration	110.000	109.052	110.000
Bestyrelsesudgifter (telefon og kontorholdsgodtgørelse)	26.000	21.250	26.000
Revisor	42.500	38.460	39.000
Varmeregnskabshonorar og leje varmemålere	30.000	27.175	30.000
Ejendommens andel i varmeudgifter	0	0	3.000
Vandregnskab	6.000	4.830	6.000
Generalforsamlinger og bestyrelsesmøder	10.000	2.647	10.000
Økonomisk rådgivning og andre administrationsudgifter	0	9.000	10.000
Kontorartikler og porto	1.000	0	5.000
Diverse foreningsudgifter	10.000	1.504	7.000
Kurser	3.000	0	5.000
Gebyrer	7.000	4.004	7.500
Annoncer	0	996	1.000
Tab lejere	0	3.161	0
<b>Foreningsudgifter</b>	<b>245.500</b>	<b>222.079</b>	<b>259.500</b>
<b>SAMLEDE UDGIFTER</b>	<b>2.599.500</b>	<b>2.045.275</b>	<b>2.266.080</b>
<b>Resultat før renter m.v.</b>	<b>1.497.500</b>	<b>2.129.345</b>	<b>1.953.618</b>
Finansielle indtægter	0	61.266	0
Renter gældsbev.	36.000	20.362	4.000
Byfornyelsesstøtte	98.000	92.016	90.000
Renteudgifter prioritetslån	-1.408.000	-1.409.233	-1.371.500
<b>Resultat før skat</b>	<b>223.500</b>	<b>893.756</b>	<b>676.118</b>
Skat af årets resultat	0	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>223.500</b>	<b>893.756</b>	<b>676.118</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til Grundejernes Investeringsfond § 18	50.000	135.855	50.000
Overført til Grundejernes Investeringsfond § 18 b	125.000	-373.460	125.000
Afdrag på prioritetsgæld	926.000	926.653	910.000
Afdrag på banklån	0	0	0
Amortisering kurstab prioritetsgæld	0	-38.419	0
Kursavance, gældsbev.	0	61.266	35.492
Afdrag gældsbev.	-306.331	-306.331	-177.459
Overført restandel af årets resultat	410.831	488.192	-266.915
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.205.500</b>	<b>893.756</b>	<b>676.118</b>

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Jacob Glistrup

### Advokat

På vegne af: Skovgaard Alsig Advokater

Serienummer: CVR:38664336-RID:95410277

IP: 193.104.xxx.xxx

2019-06-13 09:17:51Z

NEM ID 

## Frode Benedikt Nielsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Viktoria

Serienummer: PID:9208-2002-2-279272140421

IP: 188.182.xxx.xxx

2019-06-13 09:21:34Z

NEM ID 

## Kamilla Nor Matthiesen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Viktoria

Serienummer: PID:9208-2002-2-934353056809

IP: 213.83.xxx.xxx

2019-06-13 10:01:03Z

NEM ID 

## Frank Holm

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Viktoria

Serienummer: PID:9208-2002-2-268359196992

IP: 89.23.xxx.xxx

2019-06-13 19:28:58Z

NEM ID 

## Betinna Agnete Roed

### Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Viktoria

Serienummer: PID:9208-2002-2-928539864559

IP: 90.184.xxx.xxx

2019-06-15 17:49:13Z

NEM ID 

## Eva Mulvad Jørgensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Viktoria

Serienummer: PID:9208-2002-2-867713879521

IP: 89.23.xxx.xxx

2019-06-17 10:57:32Z

NEM ID 

## Cecilie Olivia Esper Larsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Viktoria

Serienummer: PID:9208-2002-2-603245885154

IP: 217.116.xxx.xxx

2019-06-20 18:48:31Z

NEM ID 

## Kasper Enok Jessing

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Viktoria

Serienummer: PID:9208-2002-2-538168726142

IP: 87.49.xxx.xxx

2019-06-24 12:45:11Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 1LVC7-QFVXG-4PSY6-WYD07-UQPEI-5571G

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

## Jacob Hjort

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kreston CM

Serienummer: CVR:39463113-RID:1251101349483

IP: 87.54.xxx.xxx

2019-06-25 05:52:48Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>