



Andelsboligforeningen Viktoria 28-30

Viktoriagade 28-30, 1655 København V

Årsrapport for året 2014

Administrator:
Advokat Peter R. Mürsch
Svanholmsvej 12
1905 Frederiksberg C

Foreningsoplysninger

Foreningen	Andelsboligforeningen Viktoria 28-30 CVR-nr.: 27 56 46 07 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Adresse	Viktoriagade 28-30 1655 København V
Ejendommen	Matr. nr. 152, Udenbys Vester Kvarter, København
Bestyrelse	Hanne Krogh (formand) Lars Lidsmoes Marianne Black Lars Henrik Thomsen Ton Rouw
Administrator	Advokat Peter R. Mürsch Svanholmsvej 12 1905 Frederiksberg C Tlf.: 3321 7171
Revision	Revisionsfirmaet Henrik Holmstrøm Degn Vigerslevvej 131 2500 Valby i samarbejde med Crowe Horwath statsautoriserede revisorer

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Viktoria 28-30 for året 2014.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den

Administrator:

Advokat Peter R. Mürsch

København, den

I bestyrelsen:

Hanne Krogh (formand)

Lars Lidsmoes

Marianne Black

Lars Henrik Thomsen

Ton Rouw

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Viktoria 28-30

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Viktoria 28-30 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar for den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på baggrund af vores 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, at 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens 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 vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har ikke været underlagt revision.

København, den 5. februar 2015

Crowe Horwath



Søren Jonassen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Viktoria 28-30 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Der er ændret regnskabspraksis vedr. værdiansættelsen af ejendommen i årsrapporten. Tidligere blev den optaget til anskaffelsessum med tillæg af forbedringer, nu bliver den optaget til dagsværdi.

Ellers er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Resultatopgørelsen

Boligafgift og andre indtægter

Boligafgift og andre indtægter, der vedrører regnskabsåret, indregnes i resultatopgørelsen, uanset om indtægten er indbetalt til foreningen på balancetidspunktet.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og rentekomkostninger.

Øvrige omkostninger

Øvrige omkostninger omfatter omkostninger til foreningens drift, vedligeholdelse og administration.

Skat

Eventuel beregnet skat af årets resultat udgiftsføres og afsættes under skyldige poster.

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.

Anlæg medtages alene i det omfang de skønnes ikke at være indeholdt i ejendommens værdi.

Anlæg medtages til anskaffelsespris.

Afskrivninger på anlæg foretages efter den for anlægget skønnede levetid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominelle værdier.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til nominel restgæld.

Gældsforpligtelser i øvrigt måles til de nominelle værdier.

Resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december 2014

		Budget 2014 1.000 kr.	2013 1.000 kr.
<u>Indtægter</u>			
Boligafgifter	1.295.688	1.296	1.296
Lejeindtægter, bolig	66.715	68	65
Efterregulering 2013, husleje	2.102	0	0
Tilbageført feriepengehensættelse	0	0	7
Uafregnede forbrugsregnskaber tidligere år	2.013	0	0
Renteindtægter	<u>464</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
<u>Indtægter i alt</u>	<u>1.366.982</u>	<u>1.365</u>	<u>1.369</u>
<u>Omkostninger</u>			
Renter:			
Prioritetsrenter	457.961	458	476
Ydelsesstøtte	<u>- 112.135</u>	<u>- 112</u>	<u>- 115</u>
	345.826	<u>346</u>	<u>361</u>
Driftsomkostninger:			
Ejendomsskatter incl. renovation	271.515	272	250
Forsikringer	28.073	33	33
Elektricitet	29.112	31	29
Vicevært og renholdelse	92.773	93	92
Gårdlaug	<u>47.250</u>	<u>49</u>	<u>48</u>
	468.723	<u>478</u>	<u>452</u>
Vedligeholdelse	note 1 29.108	<u>22</u>	<u>16</u>
Administrationsomkostninger:			
Administrationshonorar	41.250	42	42
Ekstra administration	0	0	3
Revisionshonorar	15.000	19	16
Rådgiverhonorar	7.683	0	5
Vand- og varmeregnskabshonorar	21.367	21	21
Generalforsamling og møder	7.425	9	6
Jubilæumsfest	0	0	5
ABF-kontingent og kurser	4.897	5	5
Kontorartikler, porto og gebyrer	2.771	5	3
Internet/netværk	13	0	1
Diverse	<u>535</u>	<u>0</u>	<u>- 1</u>
	<u>100.941</u>	<u>101</u>	<u>106</u>
<u>Omkostninger i alt</u>	<u>944.598</u>	<u>947</u>	<u>935</u>
<u>Årets resultat før skat</u>	422.384	418	434
Selskabsskat	<u>6.380</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>Årets regnskabsmæssige resultat</u>	416.004	418	434
Årets ordinære afdrag på prioritetsgæld	<u>- 397.996</u>	<u>- 398</u>	<u>- 381</u>
<u>Kontant resultat</u>	<u>18.008</u>	<u>20</u>	<u>53</u>

Balance pr. 31. december 2014**Aktiver****Anlægsaktiver**

Ejendommen:

Bogført værdi pr. 31. december 2014	note 2	<u>67.000.000</u>
-------------------------------------------	--------	-------------------

<u>Anlægsaktiver i alt</u>		<u>67.000.000</u>
-----------------------------------------	--	-------------------

Omsætningsaktiver

Tilgodehavende lånedeltagere i altanprojekt	note 3	1.320.316
---------------------------------------------------	--------	-----------

Tilgodehavende fjernvarmeafregning		38.329
------------------------------------------	--	--------

Danske Bank, konto nr. 30011563114		341.088
------------------------------------------	--	---------

Kassebeholdning, vicevært		1.000
---------------------------------	--	-------

Kassebeholdning, bestyrelse		<u>2.775</u>
-----------------------------------	--	--------------

<u>Omsætningsaktiver i alt</u>		<u>1.703.508</u>
---------------------------------------------	--	------------------

<u>Aktiver i alt</u>		<u>68.703.508</u>
-----------------------------------	--	-------------------

Balance pr. 31. december 2014**Passiver****Egenkapital**

Andelskapital:		
Saldo pr. 1. januar 2014		5.497.500
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom:		
Opskrivning pr. 1. januar 2014		48.339.737
Reservefond:		
Saldo pr. 1. januar 2014	3.694.747	
Opsparing trapper pr. 1. januar 2014 - overført til reservefond	47.061	
Hensat til fremtidig vedligeholdelse pr. 1. januar 2014	- 17.000.000	
Årets resultat	416.004	- 12.842.188
<u>Egenkapital i alt</u>		<u>40.995.049</u>

Hensættelser

Hensat til fremtidig vedligeholdelse m.v.:		
Hensat pr. 1. januar 2014		<u>17.000.000</u>

<u>Hensættelser i alt</u>		<u>17.000.000</u>
----------------------------------------	--	--------------------------

Gældsforpligtelser

Varmeregnskab 2013/2014:		
Indtægter	203.760	
Omkostninger	<u>183.594</u>	20.166
Varmeregnskab 2014/2015:		
Indtægter		17.105
Vandregnskab 2014 (1/1-30/11):		
Indtægter	75.186	
Omkostninger	<u>67.599</u>	7.587
Vandregnskab 2014/2015:		
Indtægter		6.343
Indvendig vedligeholdelse		24.843
Depositum, lejer		3.853
Mellemregning, andelsoverdragelser		20.086
Skyldige omkostninger	note 4	54.604
Prioritetsgæld vedr. altanprojekt	note 3	1.315.773
Prioritetsgæld	note 5	<u>9.238.099</u>
<u>Gældsforpligtelser i alt</u>		<u>10.708.459</u>
<u>Passiver i alt</u>		<u>68.703.508</u>
Eventualforpligtelser	note 6	

Noter til årsrapporten for året 2014

Note 1. Vedligeholdelse

Murer	1.000
Varmeanlæg	10.184
Låseservice	3.167
Arbejdsdage	1.531
Gård- og vejanlæg incl. salg af fejmaskine	- 142
Hensat til indvendig vedligeholdelse, lejere	11.537
Diverse	<u>1.831</u>
	<u>29.108</u>

Note 2. Ejendommen

Anskaffelsespris:	
Saldo pr. 1. januar 2014	18.660.263
Opskrivning til kontantværdi:	
Opskrivning pr. 1. januar 2014	<u>48.339.737</u>
<u>Bogført værdi pr. 31. december 2014</u>	<u>67.000.000</u>

Ejendommens kontantværdi pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 67.000.000

Note 3. Udlæg, altanprojekt

Saldo pr. 1. januar 2014	1.354.831
Prioritetsrenter i 2014	<u>56.645</u>
	1.411.476
Ydelser andelshavere	<u>91.160</u>
Saldo pr. 31. december 2014	<u>1.320.316</u>

Kursværdi

Nykredit - 3,5884% - restløbetid 24¾ år - kontantlån	<u>1.328.030</u>	<u>1.315.772</u>
Udlæg, altanprojekt		<u>4.544</u>

Note 4. Skyldige omkostninger

Revisionshonorar	15.000
Vandafregning	2.347
Mellemregning med administrator	600
A-skat m.v.	2.782
Ejendomsforsikring	26.902
Selskabsskat	6.380
Diverse	<u>593</u>
	<u>54.604</u>

Noter til årsrapporten for året 2014

Note 5. Prioritetsgæld

	<u>Kursværdi</u>	<u>Nominel restgæld</u>
Nykredit - 6,3376% - restløbetid 14½ år - kontantlån	304.024	297.780
Nykredit - 6,3376% - restløbetid 14½ år - kontantlån	193.600	189.624
Nykredit - 4,5360% - restløbetid 14¼ år - kontantlån	3.741.364	3.616.259
Nykredit - 4,5360% - restløbetid 14¼ år - kontantlån	3.129.810	3.025.154
Nykredit - 3,3720% - restløbetid 27¾ år - kontantlån	<u>2.204.523</u>	<u>2.109.282</u>
	<u>9.573.321</u>	<u>9.238.099</u>

Årets ordinære afdrag udgør kr. 397.996.

Udover de ovenfor anførte lån, er der tinglyst følgende indeksslån med fuld ydelsesstøtte. Disse lån indgår ikke i opgørelsen af andelsværdien jvf. § 5 stk. 5 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

	<u>Indeksring</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
Nykredit - lån 6 - opr. 6.356.000	37.304	213.432	5.208.390
Nykredit - lån 7 - opr. 2.855.000	16.892	96.237	2.359.006
Nykredit - lån 10 - opr. 6.174.400	36.238	207.334	5.059.579
Nykredit - lån 12 - opr. 3.390.600	<u>20.061</u>	<u>114.292</u>	<u>2.801.558</u>
	<u>110.495</u>	631.295	<u>15.428.533</u>
Afdragsstøtte		<u>631.295</u>	
		<u>0</u>	

Note 6. Eventualforpligtelser

Eventualforpligtelse

Landsskatteretten og Østre Landsret har afsagt kendelse/dom om, at andelsboligforeninger skal beskattes ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed. Ophørsbeskatningen vil efter kendelsens ordlyd omfatte avancen på samtlige de lejemål andelsboligforeningen har solgt efter den 18. maj 1994.

Pr. statusdagen har foreningen 1 usolgt lejemål og den erhvervsmæssige virksomhed består hermed forsat.

Ophørsskatten opgøres først når den erhvervsmæssige virksomhed ophører, det vil sige i det regnskabsår hvor den sidste lejelejlighed eller erhvervslejemål afhændes, eller alternativt ved andelsboligforeningens ophør.

Foreningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig, idet andelsboligforeningen ikke agter at afhænde den sidste lejelejlighed/erhvervslejemål.

Som følge heraf, er der i årsrapporten ikke afsat beløb til dækning af en senere ophørsskat på de lejelejligheder/erhvervslejemål, som foreningen eventuelt har solgt siden den 19. maj 1994.

Garantistillelse

Foreningen har stillet garanti for 7 lejligheder for i alt kr. 1.059.352.

Note 7. Beregning af andelsværdi

Andelenes værdi er pr. 31. december 2014, efter forslag fra bestyrelsen, beregnet i overensstemmelse med § 5 stk. 2c i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Andelsværdiberegning ved ejendommens seneste offentlige kontantværdi:

Foreningens egenkapital iflg. regnskab		40.995.049
Nominel restgæld	9.238.099	
Prioritetsgæld til kursværdi	<u>9.573.321</u>	<u>- 335.222</u>
Reguleret egenkapital		<u>40.659.827</u>

Andelskrone: 40.659.827 / 5.497.500 = **7,3961**

hvilket svarer til kr. 18.490 pr. m².

Andelskronen blev senest godkendt til kr. 7,3380 på ordinær generalforsamling den 05.05.2014.

Note 8. Andelsværdi pr. lejlighed

<u>Nr.</u>	<u>Adresse</u>	<u>Indskud</u>	<u>Andels- værdi</u>
1	Viktoriagade 28, st. th.	135.000	998.468
2	Viktoriagade 28, st. tv.	227.500	1.682.603
3	Viktoriagade 28, 1. tv.	227.500	1.682.603
4	Viktoriagade 28, 1. th.	230.000	1.701.093
5	Viktoriagade 28, 2. tv.	227.500	1.682.603
6	Viktoriagade 28, 2. th.	230.000	1.701.093
7	Viktoriagade 28, 3. tv.	227.500	1.682.603
8	Viktoriagade 28, 3. th.	230.000	1.701.093
10	Viktoriagade 28, 4. th.	230.000	1.701.093
11	Viktoriagade 28, 5. tv.	195.000	1.442.232
12	Viktoriagade 28, 5. th.	195.000	1.442.232
13	Viktoriagade 30, st. tv.	302.500	2.237.307
14	Viktoriagade 30, st. th.	237.500	1.756.564
15	Viktoriagade 30, 1. tv.	302.500	2.237.307
16	Viktoriagade 30, 1. th.	237.500	1.756.564
17	Viktoriagade 30, 2. tv.	302.500	2.237.307
18	Viktoriagade 30, 2. th.	237.500	1.756.564
19	Viktoriagade 30, 3. tv.	302.500	2.237.307
20	Viktoriagade 30, 3. th.	237.500	1.756.564
21	Viktoriagade 30, 4. tv.	302.500	2.237.307
22	Viktoriagade 30, 4. th.	237.500	1.756.564
23	Viktoriagade 30, 5. tv.	245.000	1.812.034
24	Viktoriagade 30, 5. th.	<u>197.500</u>	<u>1.460.722</u>
		<u>5.497.500</u>	<u>40.659.827</u>

Noter til årsrapporten for 2014

Note 9. Nøgletal

Nøgleplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 6 stk. 2 og 4 i henhold til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013.

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi i henhold til bekendtgørelsens § 3 stk. 1.

De anvendte referencer henviser til de anvendte i nøgleoplysningsskemaet, bilag 1 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter.

Fordeling af lejligheder

Foreningens lejlighedsfordeling er som følger pr. 31. december 2014

Boligtype	Antal	Areal m2
B1 Andelsboliger	23	2.199
B2 Erhvervsandele	0	0
B3 Boliglejemål	1	91
B4 Erhvervslejemål	0	0
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0
B6 I alt	24	2.290

Fordelingstal	BBR areal	Andet areal	Indskud	Andet
C1 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			X	
C2 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?	X			
C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1 Foreningens stiftelses år	2004
D2 Ejendommens opførelses år	1869

E1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen ?	Nej
E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Anskaffelsesprisen	Valuar vurdering	Offentlig vurdering
F1 Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X
		Kr.	Kr. pr. m2
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		67.000.000	29.258
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver		17.000.000	7.424
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi			25,37%

G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?	Nej
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?	Nej
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?	Nej

Noter til årsrapporten for 2014Note 9. Nøgletal (forsat)

		Totaler	Kr. pr. andels-m2	
H1	Boligafgift	1.295.688	589	
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	
H3	Boliglejeindtægter	67.679	31	
J	Årets overskud	Forrige år 352.677	Sidste år 434.013	I år 416.004
	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit pr. andels-m2 (sidste 3 år)	160	197	189
		Kr. pr. andels-m2		
K1	Andelsværdi	18.490		
K2	Gældsforpligtelser fratrullet omsætningsaktiver	4.095		
K3	Teknisk andelsværdi	22.585		
		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (kr. pr. m2)	51	31	13
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (kr. pr. m2)	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	51	31	13
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			86%
		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag på gæld	390.595	380.605	397.996
	Årets afdrag på gæld pr. andels-m2 (sidste 3 år)	178	173	181