

Selvejeboligselskabet Højdevangen

Årsrapport for 2017
94. regnskabsår

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling,
den 11. april 2018

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	9
Balance pr. 31. december 2017	10
Note, andelskroneberegning	12
Noter til årsrapporten	15
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2018	23

Selskabsoplysninger

Selvejeboligselskab

Selvejeboligselskabet Højdevangen
CVR-nr. 20 82 10 19

Adresse

Højdevangs Allé 1 – 6 A og Amagerbrogade 178 og 180
2300 København S

Bestyrelse

Claus Flyger (Formand)
Mads Jørgensen (Næstformand)
Salem Dandan
Carsten Holm
Martin Rud Hansen (Kasserer)

Administrator

Advokatfirma Lund Elmer Sandager
Kalvebod Brygge 39 - 41
1560 København V
Tlf.nr. 33 30 02 00

Revisor

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø
Tlf.nr. 33 110 220

Årsrapportens godkendelse

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2017 for Selvejerboldselskabet Højdevangen.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

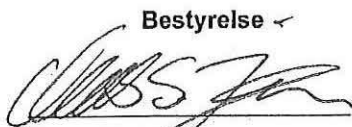
København, den 21/3 2018



Claus Flyger
(Formand)



Carsten Holm

Bestyrelse ←


Mads Jørgensen
(Næstformand)



Salem Dardan



Martin Rud Hansen
(Kasserer)

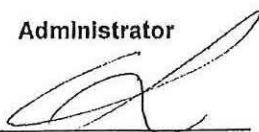
Årsrapportens godkendelse

Administratorpåtegning

Som administrator for Selvejerboldselskabet **Højdevangen** skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af selskabet for regnskabsåret 2017.

Ud fra vores administration og bogføring for selskabet er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

Administrator



Lund Elmer Sandager

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Selvejrboligselskabet Højdevangen

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Selvejrboligselskabet Højdevangen for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, 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 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 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 foreningen 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.

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Selvejrboligselskabet Højdevangen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar 2017 – 31. december 2017 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar 2017 – 31. december 2017. I noterne er der medtaget resultatbudget for 2018. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen 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, samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere foreningens 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen eller 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig 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 foreningen 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.

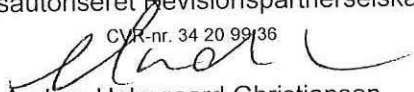
Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 21. marts 2018

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 9936


Anders Holmgård Christiansen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 34111

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Selvejeboligselskabet Højdevangen er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt selskabets vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af selskabets aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

Opstillingsform

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

De i resultatopgørelsen 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

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter.

Periodiseringen indebærer, at boligafgift, lejeindtægter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til selskabet på statusdagen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer mv. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Der foretages periodisering af alle væsentlige omkostninger.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningen er betalt af selskabet på statusdagen.

Til vedligeholdelse betragtes omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen vedlige, uden at ejendommen derved er bragt i væsentlig bedre stand end ved selskabets køb.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og udbytte af investeringsbeviser.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Selskabets ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes selskabets ejendom til kostpris. Der afskrives ikke på ejendommen.

Værdipapirer

Værdipapirer der er indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede investeringsbeviser, der måles til dagsværdi på balancedagen. Kursregulering er ført i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af selskabets ejendom i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld er medtaget til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld korrigeret for afskrivning af lånets kurstab/kursgevinst og låneomkostninger over afdragstiden.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeringsloven samt vedtægternes § 14.

Anvendt regnskabspraksis

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende. Den af generalforsamlingen vedtagne andelskroneberegning kan således anvendes indtil næste generalforsamling medmindre der er sket værdireguleringer i nedadgående retning. Værdireguleringen opgøres ved en midtvejsregulering af andelskronen.

Nøgletal og nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger

De i note 22 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.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2017

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2017	budget 2017	2016
2	Boligafgift	4.127.304	4.076.000	4.110.797
3	Øvrige indtægter	55.326	50.000	26.965
		<u>4.182.630</u>	<u>4.126.000</u>	<u>4.137.762</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	307.574	308.000	315.462
	Elforbrug	31.256	35.000	31.257
	Vandforbrug	219.357	160.000	158.937
	Renovation	163.921	164.000	182.919
4	Forsikringer og abonnementer	87.018	87.000	85.173
5	Anden renholdelse	129.480	115.000	76.803
6	Personaleomkostninger	92.263	85.000	84.313
7	Administrationsomkostninger	246.869	290.000	257.152
8	Vedligeholdelse	138.859	250.000	237.980
9	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	4.373.602	4.100.000	1.120.106
10	Antenne	0	1.000	899
		<u>5.790.199</u>	<u>5.595.000</u>	<u>2.551.001</u>
	Resultat før finansielle poster	-1.607.569	-1.469.000	1.586.761
11	Finansielle indtægter	26.918	0	52.537
12	Finansielle omkostninger	-624.679	-628.000	-650.587
	Årets resultat	<u>-2.205.330</u>	<u>-2.097.000</u>	<u>988.711</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til "Andre reserver"	0	0	0
	Betalte prioritetsafdrag	1.055.952	1.056.000	1.033.069
	Overført restandel af årets resultat	-3.261.282	-3.153.000	-44.358
	Disponeret i alt	<u>-2.205.330</u>	<u>-2.097.000</u>	<u>988.711</u>

Balance pr. 31. december 2017

Note	Aktiver	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
13	Ejendommen matr. nr. 965 og 984, Syndbyvester		
	Kostpris	909.801	909.801
	Forbedringer	<u>17.367.452</u>	<u>17.367.452</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>18.277.253</u>	<u>18.277.253</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
14	Tilgodehavender	22.823	8.429
	Forudbetalte omkostninger	<u>74.827</u>	<u>74.783</u>
		<u>97.650</u>	<u>83.212</u>
	Danske Invest Dannebrog, investeringsbeviser	<u>0</u>	<u>1.533.523</u>
	Værdipapirer	<u>0</u>	<u>1.533.523</u>
15	Likvide beholdninger	<u>1.278.498</u>	<u>3.379.508</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.376.148</u>	<u>4.996.243</u>
	Aktiver i alt	<u>19.653.401</u>	<u>23.273.496</u>

Balance pr. 31. december 2017

Note	Passiver	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	Egenkapital		
16	Andelsindskud	<u>92.200</u>	<u>92.200</u>
	Reserver		
17	Overført resultat mv.	<u>-3.301.809</u>	<u>-1.096.479</u>
		<u>-3.301.809</u>	<u>-1.096.479</u>
	Egenkapital i alt	<u>-3.209.609</u>	<u>-1.004.279</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
18	Prioritetsgæld	<u>21.981.879</u>	<u>23.037.831</u>
		<u>21.981.879</u>	<u>23.037.831</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
19	Varmeregnskab	110.928	50.398
	Forudbetalt boligafgift	15.753	8.846
	Forudbetalt leje og deposita	471.093	449.970
	Nøgledeposita	0	5.144
	Igangværende overdragelse	99.932	516.658
20	Øvrig gæld	<u>183.425</u>	<u>208.928</u>
		<u>881.131</u>	<u>1.239.944</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>22.863.010</u>	<u>24.277.775</u>
	Passiver i alt	<u>19.653.401</u>	<u>23.273.496</u>
1	Andelskroneberegning		
21	Eventualforpligtelse		
22	Nøgleoplysninger og nøgletal		

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2017

I henhold til vedtægternes § 14.1 fastsættes andelens pris efter reglerne i andelsboligloven, og i henhold til vedtægternes § 14.2 bestemmes, at hvis andelsprisen beregnet efter § 14.1 overstiger priser, der kan fastsættes efter tilskudsdeklarationen af 22. maj 1922, er det deklARATIONENS lavere pris der er gældende.

Der er begrænsninger i værdien af andelene som følger af tilskudsdeklarationen. Deklarationen indeholder en bestemmelse om, at hvis der handles til priser, som overstiger de priser der kan beregnes efter deklARATIONENS bestemmelser, skal det overskydende beløb afgives til Københavns Kommune.

Efter deklARATIONEN er udgangspunktet den oprindelige anskaffelsessum for ejendommen med tillæg af udgifter til egentlige forbedringer efter tilladelse fra kommunen. Selskabets egenbetaling af den oprindelige anskaffelsessum udgjorde kr. 909.801.

Selskabet har søgt Københavns Kommune om at få godtgjort forbedringer udført på ejendommen siden 1922. Der foreligger accept af forbedringsudgifter afholdt til og med 2017 for kr. 17.367.452, som i årsrapporten er tillagt ejendommens anskaffelsessum til en samlet anskaffelsessum på kr. 18.277.253 pr. 31. december 2017.

Andelsværdien kan efter tilskudsdeklARATIONENS bestemmelser beregnes således:

Egenkapital pr. 31. december 2017 iflg. årsrapport	-3.209.609
Egenkapital pr. indskudskrone (kr. 92.200)	<u>-34,81</u>

Bestyrelsen ønsker at vise, hvad andelsværdien ville have udgjort, hvis tilskudsdeklARATIONEN af 22. maj 1922 ikke eksisterede:

Egenkapital pr. 31. december 2017		-3.209.609
Ejendom til kontant ejendomsværdi pr. 1. oktober 2016	83.000.000	
- regnskabsmæssig værdi af ejendom	<u>-18.277.253</u>	64.722.747

Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:

Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	21.981.879	
Prioritetsgæld, kursvædi	<u>-22.332.963</u>	-351.084
		<u>61.162.054</u>

Værdi pr. indskudskrone 61.162.054 / 92.200 663,36

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2017 - fortsat

Den korrigerede egenkapital er opgjort efter bestemmelserne i andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 c (Kontant ejendomsvurdering). Det skal præciseres, at der ikke kan handles til disse andelsværdier.

Der er i forbindelse med årsrapportens udarbejdelse ikke udarbejdet forslag fra bestyrelsen om andelsværdier til generalforsamlingens godkendelse i henhold til vedtægternes § 32 stk. 2.

Selskabets advokat har udarbejdet efterfølgende beskrivelse af de principper for beregning af maksimalpriser ved salg af andele som det er aftalt med Københavns Kommune, at kommunen kan acceptere som værende maksimalpriser i henhold til tilskudsdeklarationen af 22. maj 1922.

Aftale med Københavns Kommune

Selskabet har ved aftale den 21. oktober 2009 (for selskabet) og den 23. april 2010 (for kommunen) indgået aftale med Københavns Kommune om fastsættelse af maksimalpriser efter tilskudsdeklarationen af 22. maj 1922.

Efter deklarationen kan andelsværdierne for den enkelte andel opgøres efter følgende princip:

Oprindelig anskaffelsessum for ejendommen	909.801
Forbedringer på ejendommen godkendt af Københavns Kommune	17.367.452
Regulering værditilskrivning over 3 år (rest foreslås tilskrevet andelskronen i 2017)	<u>0</u>
	<u>18.277.253</u>

Den maksimale andelsværdi for den enkelte andel pr. 31. december 2017 kan herefter opgøres således:

<u>Antal andele</u>	<u>Indskud pr. andel</u>	<u>Indskud i alt</u>	<u>Pr. andel</u>	<u>I alt</u>
24	900	21.600	178.411	4.281.876
40	1.200	48.000	237.882	9.515.254
14	1.400	19.600	277.529	3.885.405
2	1.500	3.000	297.352	594.705
Afrunding				<u>14</u>
80		<u>92.200</u>		<u>18.277.253</u>

Værdien af andele kan opskrives med forbedringer af selskabets ejendom, der godkendes af Københavns Kommune jf. principperne i deklarationen.

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2017 - fortsat

For følgende lejligheder godkender kommunen et fast tillæg, som kan tillægges ovennævnte andelsværdi. Tillægget er fast og vil kunne tillægges andelens værdi ved fremtidige overdragelser, men vil ikke blive opskrevet.

Adresse	Lejl. Nr.	Andel	Tillæggets størrelse
Amagerbrogade 178, st. th.	1	1.200	186.695,19
Højdevangs Allé 2, st. th.	9	900	10.754,39
Højdevangs Allé 2, 3. tv.	13	1.200	14.339,19
Højdevangs Allé 4, 3. th.	20	900	10.754,39
Højdevangs Allé 6, 3. tv.	29	1.200	14.339,19
Højdevangs Allé 5 A, 3. th.	44	1.200	14.339,19
Højdevangs Allé 5 A, 2. tv.	46	1.400	16.729,05
Højdevangs Allé 5, st. tv.	56	900	140.089,39
Højdevangs Allé 3, 1. th.	58	1.200	186.695,19
Højdevangs Allé 3, 3. tv.	61	900	140.089,39
Højdevangs Allé 3, 2. tv.	62	900	140.089,39
Højdevangs Allé 1, 2. tv.	70	900	10.862,39
Højdevangs Allé 1, st. tv.	72	900	10.754,39
Amagerbrogade 180, 1. th.	74	1.400	16.729,95

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2017	2017	2016
2.	Boligafgifter			
	Boligafgifter, boliger	<u>4.127.304</u>	<u>4.076.000</u>	<u>4.110.797</u>
		<u>4.127.304</u>	<u>4.076.000</u>	<u>4.110.797</u>
3.	Øvrige indtægter			
	Garageleje og parkeringspladser - medlemmer	4.800	5.000	4.800
	Kælderleje - medlemmer	14.760	15.000	10.210
	Lejeindtægter have	0	0	5.550
	Vaskeriindtægter	32.000	30.000	31.405
	Vaskeriindtægter, regulering tidligere år	0	0	-25.000
	Andre driftsindtægter	<u>3.766</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>55.326</u>	<u>50.000</u>	<u>26.965</u>
4.	Forsikringer og abonnementer			
	Ejendomsforsikring	83.103		81.345
	Arbejdsskadeforsikring	2.683		2.614
	Erhvervsforsikring	<u>1.232</u>		<u>1.214</u>
		<u>87.018</u>	<u>87.000</u>	<u>85.173</u>
5.	Anden renholdelse			
	Trappevask	94.398		76.803
	Snebekæmpelse	26.638		0
	Leje af container og bortkørsel af affald	4.400		0
	Anden renholdelse	<u>4.044</u>		<u>0</u>
		<u>129.480</u>	<u>115.000</u>	<u>76.803</u>
6.	Personaleomkostninger			
	Lønninger (vicevært)	<u>92.263</u>	<u>85.000</u>	<u>84.313</u>
		<u>92.263</u>	<u>85.000</u>	<u>84.313</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
	2017	2017	2016
7. Administrationsomkostninger			
Generalforsamling og møder	25.435		14.800
Kontorhold, porto og gebyrer	9.806		7.009
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	18.750		18.750
Telefon	2.249		3.554
Hjemmeside	712		0
Abonnement ABF	13.435		13.297
Administrationshonorar	150.000		150.000
Revision og regnskab	22.625		22.000
Lovpligtige nøgletal	1.250		1.250
Årligt ingeniørtilsyn	0		9.217
Varmeregnskab	2.607		17.275
	<u>246.869</u>	<u>290.000</u>	<u>257.152</u>
8. Vedligeholdelse			
Tømrer og snedker	2.937		18.829
VVS	54.120		56.581
Maler	4.962		0
Varmeanlæg	36.831		22.386
Elektriker	10.345		5.560
Kloak	0		42.491
Skadedyrsbekæmpelse	0		4.120
Drift af vaskeri	8.661		32.307
Låseservice	0		1.481
Grønne arealer	9.170		32.334
Anden vedligeholdelse	105		1.816
Rådgivende ingeniør	6.367		20.075
Materialer til arbejdsdag	5.361		0
	<u>138.859</u>	<u>250.000</u>	<u>237.980</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2017	2017	2016
9.	Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
	Sikkerhedsdøre	0		962.500
	Belysning hovedtrapper	0		157.606
	Gårdanlæg og udenomsarealer	3.570.602		0
	Renovering af opgange	803.000		0
		<u>4.373.602</u>	<u>4.100.000</u>	<u>1.120.106</u>
10.	Antenne			
	Indbetalt medlemmer	0		343.797
	Signallevering, Copy-Dan mv.	0		-344.696
		<u>0</u>	<u>1.000</u>	<u>-899</u>
11.	Finansielle indtægter			
	Kursregulering investeringsbeviser	0		285
	Udbytte investeringsbeviser	26.918		52.252
		<u>26.918</u>	<u>0</u>	<u>52.537</u>
12.	Finansielle omkostninger			
	Prioritetsrenter og bidrag	621.976	628.000	650.587
	Kursregulering aktier	2.300	0	0
	Renteudgifter, kreditorer	403	0	0
		<u>624.679</u>	<u>628.000</u>	<u>650.587</u>

Noter til årsrapporten

13. Ejendommen matr. nr. 965 og 984, Syndbyvester

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	909.801	17.367.452	0	18.277.253
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>909.801</u>	<u>17.367.452</u>	<u>0</u>	<u>18.277.253</u>
Opskrivninger primo	0	0	0	0
Årets opskrivninger	0	0	0	0
Tilbageført opskrivning	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>909.801</u>	<u>17.367.452</u>	<u>0</u>	<u>18.277.253</u>

(Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016 udgør kr. 83.000.000.)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
14. Tilgodehavender		
Restancer	18.563	8.429
Øvrige tilgodehavender	<u>4.260</u>	<u>0</u>
	<u>22.823</u>	<u>8.429</u>
15. Likvide beholdninger		
Kasse	721	721
Danske Bank, erhvervskonto	<u>1.277.777</u>	<u>3.378.787</u>
	<u>1.278.498</u>	<u>3.379.508</u>

Noter til årsrapporten

		<u>2017</u>	<u>2016</u>		
16.	Andelsindskud				
	Saldo pr. 1. januar	92.200	92.200		
	Saldo pr. 31. december	92.200	92.200		
17.	Overført resultat mv.				
	Saldo pr. 1. januar	-1.096.479	-2.085.190		
	Betalte prioritetsafdrag	1.055.952	1.033.069		
	Overført restandel af årets resultat	-3.261.282	-44.358		
		<u>-3.301.809</u>	<u>-1.096.479</u>		
18.	Prioritetsgæld				
Nr.		<u>Restgæld</u>	<u>Obligations- restgæld</u>	<u>kurs</u>	<u>Kursværdi</u>
1 RD, kontantlån 2,1968 %		21.981.879	22.332.963	100,0000	22.332.963
		<u>21.981.879</u>	<u>22.332.963</u>		<u>22.332.963</u>
					Kortfristet andel af prioritets- gæld
Nr.			<u>Renter og bidrag</u>	<u>Afdrag i året</u>	<u>Kortfristet andel af prioritets- gæld</u>
1 RD, kontantlån 2,1968 %			621.976	1.055.952	1.079.300
			<u>621.976</u>	<u>1.055.952</u>	<u>1.079.300</u>
Nr. Låneoplysninger		<u>Restløbetid</u>	<u>Resterende afdrags- frihed</u>	<u>Rente- tilpasning</u>	
1 RD, kontantlån 2,1968 %		17 år	-	-	

Noter til årsrapporten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
19. Varmeregnskab		
Varme indbetalt aconto	-597.432	-609.499
Køb af varme	489.744	562.397
Uafregnet varmeregnskab tidligere år	<u>-3.240</u>	<u>-3.296</u>
	<u>-110.928</u>	<u>-50.398</u>
20. Øvrig gæld		
Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab	23.875	23.250
Varmeregnskabshonorar	0	19.000
Fraflyttet lejer	0	1.471
Skyldig A-skat mv.	2.539	2.566
Diverse regninger	<u>157.011</u>	<u>162.641</u>
	<u>183.425</u>	<u>208.928</u>

21. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 21.981.879, er der stillet sikkerhed på kr. 25.087.000 i selvejerselskabets ejendom, med bogført værdi pr. 31. december 2017 på kr. 18.277.253.

Hæftelsesforhold

Selskabets medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 5 alene for selskabets forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for lån i Realkredit Danmark.

Garantistillelser

Selskabet har stillet garanti for 2 lån til delvis finansiering af køb af lejligheder. Garantierne er maksimeret til i alt kr. 103.800.

Øvrige eventualforpligtelser

I forbindelse med at der indtil generalforsamlingen den 20. februar 2006 er blevet overdraget andele til priser som ikke tog hensyn til en tinglyst deklaration på ejendommen af 22. maj 1922, kan der blive rejst krav af køberne af disse andele. Kravene skal primært rejses overfor de sælgende andelshavere, men det kan ikke udelukkes, at der også kan blive tale om krav overfor selskabet. Bestyrelsen oplyser, at der på tidspunktet for årsrapportens afslutning ikke er blevet rejst krav overfor selskabet.

Noter til årsrapporten

22. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015.

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer.

I Selvejerboligselskabet Højdevangen anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift er derfor ikke de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger:

		Antal	Areal kvm
B1	Andelsboliger	78	5.380
B2	Erhvervsandele	2	126
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
		<hr/>	<hr/>
		80	5.506
B5	Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0
		<hr/>	<hr/>
B6	I alt	80	5.506

	Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud	Andet
C1	Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi			x	
C2	Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften	x			
C3					
D1	Stiftelsesår				1920
D2	Ejendommens opførelsesår				1921
	Hæftelser				
E1	Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen				nej
E2					
F1	Anvendt vurderingsprincip		Anskaffelsessum pr. 31. december 2017		
			Kr.	Gns. kr. pr. kvm	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		18.277.253	3.320	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		0	0	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		0,00%		
	Eventualforpligtelser				
G1	Foreningen har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.				
G2	Foreningens ejendom er pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.				
G3	Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.				

Noter til årsrapporten

22. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	750	750
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm		750
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	0	0
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boliglejekvm	0	0
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):			
		Kr.	I pct.
	Vedligeholdelsesomkostninger	4.512.461	61%
	Øvrige omkostninger	1.277.738	17%
	Finansielle poster, netto	597.761	8%
	Afdrag	1.055.952	14%
	I alt	7.443.912	100%
	Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		99%
		Forrige år	Sidste år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	334	180
			I år
			-401
Beregnete nøgletal for foreningen:		Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
	Offentlig ejendomsvurdering	15.074	15.074
	Valuarvurdering	Ej vurderet	Ej vurderet
	Anskaffelsessum (kostpris)	3.320	3.320
K1	Foreslået andelsværdi	3.320	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.902	
K3	Teknisk andelsværdi	7.222	
	Reserver uden for andelsværdi	0	
		Forrige år	Sidste år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	44	43
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (Særlig vedligeholdelse)	7	203
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	51	247
			I år
			25
			794
			820
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i %		-25%
		Forrige år	Sidste år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	185	188
			I år
			192

Noter til årsrapporten

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2018

Driftsbudget	Budget	Resultat	Budget
Indtægter	2017	2017	2018
Boligafgift	4.076.000	4.127.304	4.127.300
Andre indtægter	50.000	55.326	50.000
Indtægter i alt	4.126.000	4.182.630	4.177.300
Udgifter			
Ejendomsskatter	308.000	307.574	308.000
El-forbrug	35.000	31.256	35.000
Vandforbrug	160.000	219.357	185.000
Renovation	164.000	163.921	143.000
Forsikringer og abonnementer	87.000	87.018	90.000
Anden renholdelse	115.000	129.480	130.000
Personaleomkostninger	85.000	92.263	100.000
Administrationsomkostninger	290.000	246.869	250.000
Vedligeholdelse	250.000	138.859	735.000
Vedligeholdelse, genopretning og reovering	4.100.000	4.373.602	0
Antenne	1.000	0	0
	5.595.000	5.790.199	1.976.000
Renteudgifter, prioritetslån	628.000	621.976	599.000
Kursregulering aktier	0	2.300	0
Renteudgifter, kreditorer	0	403	0
Udbytte investeringsforeningsbeviser	0	-26.918	0
Udgifter i alt	6.223.000	6.387.960	2.575.000
Årets resultat	-2.097.000	-2.205.330	1.602.300
Andre ind- og udbetalinger			
Afdrag prioritetsgæld	-1.056.000	-1.055.952	-1.079.300
Ændring i arbejdskapitalen	-3.153.000	-3.261.282	523.000
Arbejdskapital primo	3.756.000	3.756.299	495.000
Arbejdskapital ultimo	603.000	495.017	1.018.000
Arbejdskapitalen kan specificeres således			
Omsætningsaktiver		1.376.148	
Kortfristet gæld		-881.131	
		<u>495.017</u>	