

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

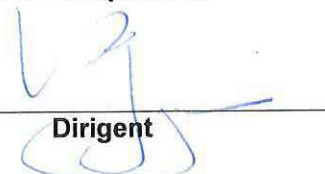
www.grantthornton.dk

Selvejeboligselskabet Højdevangen

Årsrapport for 2016 93. regnskabsår

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling,

Den 19. april 2017



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	9
Balance pr. 31. december 2016	10
Note, andelskroneberegning	12
Noter til årsrapporten	15
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2017	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 2016 for Selvejeboligselskabet Højdevangen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

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 3 / 4 2017

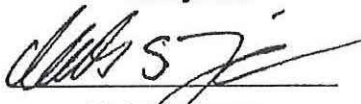


Claus Flyger
(Formand)

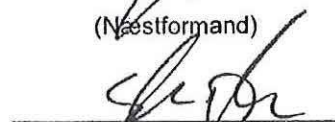


Carsten Holm

Bestyrelse



Mads Jørgensen
(Næstformand)



Salem Dandan



Martin Rud Hansen
(Kasserer)

Årsrapportens godkendelse

Administratorpåtegning

Som administrator for Selvejeboligselskabet **Højdevangen** skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af selskabet for regnskabsåret 2016.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

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 2016 - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 2016 – 31. december 2016 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar 2016 – 31. december 2016. I noterne er der medtaget resultatbudget for 2017. 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:

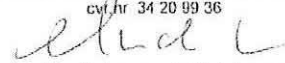
- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. 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 revisionshandlingerne, 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 3. april 2017

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
cvt.nr. 34 20 99 36



Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor

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 renteomkostninger 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 2016

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2016	budget 2016	2015
2	Boligafgift	4.110.797	4.076.000	4.050.752
3	Øvrige indtægter	26.965	75.000	78.683
		<u>4.137.762</u>	<u>4.151.000</u>	<u>4.129.435</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	315.462	315.000	315.462
	Elforbrug	31.257	35.000	32.287
	Vandforbrug	158.937	165.000	163.934
	Renovation	182.919	194.000	192.697
4	Forsikringer og abonnemeter	85.173	87.000	84.234
5	Anden renholdelse	76.803	220.000	216.113
6	Personaleomkostninger	84.313	45.000	47.376
7	Administrationsomkostninger	257.152	270.000	267.291
8	Vedligeholdelse	237.980	500.000	239.866
9	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	1.120.106	1.500.000	39.249
10	Antenne	899	5.000	935
		<u>2.551.001</u>	<u>3.336.000</u>	<u>1.599.444</u>
	Resultat før finansielle poster	1.586.761	815.000	2.529.991
11	Finansielle indtægter	52.537	0	66.613
12	Finansielle omkostninger	-650.587	-662.000	-755.165
	Årets resultat	<u>988.711</u>	<u>153.000</u>	<u>1.841.439</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til "Andre reserver"	0	0	0
	Betalte prioritetsafdrag	1.033.069	1.033.000	1.016.100
	Overført restandel af årets resultat	-44.358	-880.000	825.339
	Disponeret i alt	<u>988.711</u>	<u>153.000</u>	<u>1.841.439</u>

Balance pr. 31. december 2016

Note	Aktiver	<u>2016</u>	<u>2015</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	8.429	86.076
	Forudbetalte omkostninger	<u>74.783</u>	<u>71.806</u>
		<u>83.212</u>	<u>157.882</u>
	Danske Invest Danneborg, investeringsbeviser	<u>1.533.523</u>	<u>1.533.238</u>
	Værdipapirer	<u>1.533.523</u>	<u>1.533.238</u>
15	Likvide beholdninger	<u>3.379.508</u>	<u>2.701.922</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>4.996.243</u>	<u>4.393.042</u>
	Aktiver i alt	<u>23.273.496</u>	<u>22.670.295</u>

Balance pr. 31. december 2016

Note	Passiver	2016	2015
	Egenkapital		
16	Andelsindskud	92.200	92.200
	Reserver		
17	Overført resultat mv.	-1.096.479	-2.085.190
		-1.096.479	-2.085.190
	Egenkapital i alt	-1.004.279	-1.992.990
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
18	Prioritetsgæld	23.037.831	24.070.900
		23.037.831	24.070.900
	Kortfristede gældsforpligtelser		
19	Varmeregnskab	50.398	48.774
	Forudbetalt boligafgift	8.846	5.688
	Forudbetalt leje og deposita	449.970	429.840
	Nøgledeposita	5.144	5.144
	Igangværende overdragelse	516.658	20.450
20	Øvrig gæld	208.928	82.489
		1.239.944	592.385
	Gældsforpligtelser i alt	24.277.775	24.663.285
	Passiver i alt	23.273.496	22.670.295
1	Andelskroneberegning		
21	Eventualforpligtelse		
22	Nøgleoplysninger og nøgletal		

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2016

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 2016 for kr. 17.367.452, som i årsrapporten er tillagt ejendommens anskaffelsessum til en samlet anskaffelsessum på kr. 18.277.253 pr. 31. december 2016.

Andelsværdien kan efter tilskudsdeklARATIONENS bestemmelser beregnes således:

Egenkapital pr. 31. december 2016 iflg. årsrapport	-1.004.279
Egenkapital pr. indskudskrone (kr. 92.200)	<u>-10,89</u>

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

Egenkapital pr. 31. december 2016		-1.004.279
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	23.037.831	
Prioritetsgæld, kursvædi	<u>-23.425.994</u>	-388.163
		<u>63.330.305</u>

Værdi pr. indskudskrone 63.330.305 / 92.200 686,88

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2016 - 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>-1.520.550</u>
	<u>16.756.703</u>

Den maksimale andelsværdi for den enkelte andel pr. 31. december 2016 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	163.569	3.925.652
40	1.200	48.000	218.092	8.723.644
14	1.400	19.600	254.440	3.562.165
2	1.500	3.000	272.614	545.229
<u>Afrunding</u>				<u>14</u>
<u>80</u>		<u>92.200</u>		<u>16.756.703</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 2016 - 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		
		2016	2016	2015
2.	Boligafgifter			
	Boligafgifter, boliger	4.110.797	4.076.000	4.050.752
		<u>4.110.797</u>	<u>4.076.000</u>	<u>4.050.752</u>
3.	Øvrige indtægter			
	Garageleje og parkeringspladser - medlemmer	4.800	4.500	4.800
	Kælderleje - medlemmer	10.210	4.800	4.800
	Lejeindtægter have	5.550	12.400	12.360
	Vaskeriindtægter	31.405	47.300	47.750
	Vaskeriindtægter, regulering tidligere år	-25.000	0	0
	Andre driftsindtægter	0	6.000	8.973
		<u>26.965</u>	<u>75.000</u>	<u>78.683</u>
4.	Forsikringer og abonnementer			
	Ejendomsforsikring	81.345		80.090
	Arbejdsskadeforsikring	2.614		2.562
	Erhvervsforsikring	1.214		1.582
		<u>85.173</u>	<u>87.000</u>	<u>84.234</u>
5.	Anden renholdelse			
	Ejendomsservice	0	108.000	105.350
	Trappevask	76.803	77.000	76.964
	Vinduespolering	0	4.000	3.534
	Snebekæmpelse	0	30.000	29.525
	Anden renholdelse	0	1.000	740
		<u>76.803</u>	<u>220.000</u>	<u>216.113</u>
6.	Personaleomkostninger			
	Lønninger (vicevært)	84.313	45.000	47.376
		<u>84.313</u>	<u>45.000</u>	<u>47.376</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
	2016	budget 2016	2015
7. Administrationsomkostninger			
Generalforsamling og møder	14.800	20.000	13.186
Kontorhold, porto og gebyrer	7.009	10.000	5.714
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	18.750	16.000	18.500
Telefon	3.554	2.000	1.710
Abonnement ABF	13.297	13.000	13.159
Administrationshonorar	150.000	152.000	150.000
Revision og regnskab	22.000	22.750	21.250
Lovpligtige nøgletal	1.250	1.250	1.250
Revision tidligere år	0	0	375
Advokat	0	0	16.250
Årligt ingeniørtilsyn	9.217	10.000	8.517
Andre administrationsudgifter	0	3.000	0
Varmeregnskab	17.275	20.000	17.380
	<u>257.152</u>	<u>270.000</u>	<u>267.291</u>
8. Vedligeholdelse			
Tømrer og snedker	18.829		0
Murer	0		118.450
VVS	56.581		19.518
Maler	0		19.100
Glarmester	0		3.125
Varmeanlæg	22.386		37.558
Elektriker	5.560		21.565
Kloak	42.491		0
Skadedyrsbekæmpelse	4.120		0
Drift af vaskeri	32.307		5.017
Låseservice	1.481		0
Grønne arealer	32.334		14.636
Anden vedligeholdelse	1.816		897
Rådgivende ingeniør	20.075		0
	<u>237.980</u>	<u>500.000</u>	<u>239.866</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret budget	
	2016	2016	2015
9. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Sikkerhedsdøre	962.500		0
Belysning hovedtrapper	157.606		0
Varmeanlæg	0		34.421
Elektriker	0		4.828
	<u>1.120.106</u>	<u>1.500.000</u>	<u>39.249</u>
10. Antenne			
Indbetalt medlemmer	343.797		328.602
Signallevering, Copy-Dan mv.	-344.696		-329.537
	<u>-899</u>	<u>-5.000</u>	<u>-935</u>
11. Finansielle indtægter			
Renteindtægter, bank	0		1.694
Kursregulering investeringsbeviser	285		0
Udbytte investeringsbeviser	52.252		64.919
	<u>52.537</u>	<u>0</u>	<u>66.613</u>
12. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	650.587	662.000	682.360
Kursregulering investeringsbeviser	0	0	72.805
	<u>650.587</u>	<u>662.000</u>	<u>755.165</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>2016</u>	<u>2015</u>
14. Tilgodehavender		
Forsikringssag	0	5.691
Restancer	8.429	53.656
Tilgodehavende vaskemønter	0	25.000
Øvrige tilgodehavender	<u>0</u>	<u>1.729</u>
	<u>8.429</u>	<u>86.076</u>
15. Likvide beholdninger		
Kasse	721	721
Danske Bank, erhvervskonto	<u>3.378.787</u>	<u>2.701.201</u>
	<u>3.379.508</u>	<u>2.701.922</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</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	-2.085.190	-8.488.278		
Godkendte forbedringer Københavns Kommune	0	4.561.649		
Betalte prioritetsafdrag	1.033.069	1.016.100		
Overført restandel af årets resultat	-44.358	825.339		
	<u>-1.096.479</u>	<u>-2.085.190</u>		
18. Prioritetsgæld				
Nr.	Restgæld	Obligations- restgæld	kurs	Kursværdi
1 RD, kontantlån 2,1968 %	<u>23.037.831</u>	<u>23.425.994</u>	100,0000	<u>23.425.994</u>
	<u>23.037.831</u>	<u>23.425.994</u>		<u>23.425.994</u>
Nr.		Renter og bidrag	Afdrag i året	Kortfristet andel af prioritets- gæld
1 RD, kontantlån 2,1968 %		<u>650.587</u>	<u>1.033.069</u>	<u>1.056.000</u>
		<u>650.587</u>	<u>1.033.069</u>	<u>1.056.000</u>
Nr. Låneoplysninger		Restløbetid	Resterende afdrags- frihed	Rente- tilpasning
1 RD, kontantlån 2,1968 %		18 år	-	-

Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
19. Varmeregnskab		
Varme indbetalt aconto	-609.499	-592.509
Køb af varme	562.397	540.678
Uafregnet varmeregnskab tidligere år	<u>-3.296</u>	<u>3.057</u>
	<u>-50.398</u>	<u>-48.774</u>
20. Øvrig gæld		
Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab	23.250	22.500
Varmeregnskabshonorar	19.000	18.000
Årligt ingeniørtilsyn	0	9.300
Fraflyttet lejer	1.471	0
Skyldig A-skat mv.	2.566	7.847
Diverse regninger	<u>162.641</u>	<u>24.842</u>
	<u>208.928</u>	<u>82.489</u>

21. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 23.037.831, er der stillet sikkerhed på kr. 25.087.000 i selvejerselskabets ejendom, med bogført værdi pr. 31. december 2016 på kr. 18.277.253.

Hæftelsesforhold

Selskabets medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 5 alene for selskabet 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 Selvejeboligselskabet 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
		<u>80</u>	<u>5.506</u>
B5	Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0
B6	I alt	<u>80</u>	<u>5.506</u>

	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 2016		
			Kr.	Gns. kr. pr. kvm	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		16.756.703	3.043	
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	1.358.086	32%
	Øvrige omkostninger	1.192.915	29%
	Finansielle poster, netto	598.050	14%
	Afdrag	1.033.069	25%
	I alt	<u>4.182.120</u>	<u>100%</u>
	Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>99%</u>
		Forrige år	Sidste år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>-108</u>	<u>334</u>
			I år
			<u>180</u>
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	3.043	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.502	
K3	Teknisk andelsværdi	6.545	
	Reserver uden for andelsværdi	0	
		Forrige år	Sidste år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	26	44
M2	Vedligeholdelse, genopretning, reovering gns. kr. pr. kvm (Særlig vedligeholdelse)	<u>327</u>	<u>7</u>
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>352</u>	<u>51</u>
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i %		-33%
		Forrige år	Sidste år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>135</u>	<u>185</u>
			<u>188</u>

Noter til årsrapporten

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2017

Driftsbudget	Budget	Resultat	Budget
Indtægter	2016	2016	2017
Boligafgift	4.076.000	4.110.797	4.076.000
Andre indtægter	75.000	26.965	50.000
Indtægter i alt	4.151.000	4.137.762	4.126.000
Udgifter			
Ejendomsskatter	315.000	315.462	308.000
El-forbrug	35.000	31.257	35.000
Vandforbrug	165.000	158.937	160.000
Renovation	194.000	182.919	164.000
Forsikringer og abonnementer	87.000	85.173	87.000
Anden renholdelse	220.000	76.803	115.000
Personaleomkostninger	45.000	84.313	85.000
Administrationsomkostninger	270.000	257.152	290.000
Vedligeholdelse	500.000	237.980	250.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	1.500.000	1.120.106	4.100.000
Antenne	5.000	899	1.000
	<u>3.336.000</u>	<u>2.551.001</u>	<u>5.595.000</u>
Renteudgifter, prioritetslån	662.000	650.587	628.000
Kursregulering investeringsbeviser	0	-285	0
Udbytte investeringsforeningsbeviser	0	-52.252	0
Udgifter i alt	3.998.000	3.149.051	6.223.000
Årets resultat	153.000	988.711	-2.097.000
Andre ind- og udbetalinger			
Afdrag prioritetsgæld	-1.033.000	-1.033.069	-1.056.000
Ændring i arbejdskapitalen	-880.000	-44.358	-3.153.000
Arbejdskapital primo	3.801.000	3.800.657	3.756.000
Arbejdskapital ultimo	2.921.000	3.756.299	603.000
Arbejdskapitalen kan specificeres således			
Omsætningsaktiver		4.996.243	
Kortfristet gæld		-1.239.944	
		<u>3.756.299</u>	