

Selvejrboligselskabet Højdevangen

Årsrapport for 2018 95. regnskabsår

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling,
den / 2019**

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	9
Balance pr. 31. december 2018	10
Note, andelskroneberegning	12
Noter til årsrapporten	15
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2019	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

Matthis Jensen (Formand)
Salem Dandan (Næstformand)
Anne-Marie Møller (Kasserer)
Carsten Holm
Jan Katholm Sørensen

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 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018.

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 27. marts 2019

Bestyrelse

Matthis Jensen
(Formand)

Salem Dandan
(Næstformand)

Anne-Marie Møller
(Kasserer)

Carsten Holm

Jan Katholm Sørensen

Årsrapportens godkendelse

Administratorpåtegning

Som administrator for Selvejeboligselskabet **Højdevangen** skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af selskabet for regnskabsåret 2018.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018.

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 - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 – 31. december 2018 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar – 31. december 2018. I noterne er der medtaget resultatbudget for 2019. 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 revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af 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 bestyrelsen 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 27. marts 2019
Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard 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. 640 af 30. maj 2018, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens 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.

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 21 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2018

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2018	budget 2018	2017
2	Boligafgift	4.127.304	4.127.300	4.127.304
3	Øvrige indtægter	55.031	50.000	55.326
		<u>4.182.335</u>	<u>4.177.300</u>	<u>4.182.630</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	307.574	308.000	307.574
	Elforbrug	40.258	35.000	31.256
	Vandforbrug	177.449	185.000	219.357
	Renovation	139.436	143.000	163.921
4	Forsikringer og abonnemeter	89.096	90.000	87.018
5	Anden renholdelse	198.961	130.000	129.480
6	Personaleomkostninger	96.747	100.000	92.263
7	Administrationsomkostninger	277.683	250.000	246.869
8	Vedligeholdelse	99.571	735.000	138.859
9	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	710.186	0	4.373.602
		<u>2.136.961</u>	<u>1.976.000</u>	<u>5.790.199</u>
	Resultat før finansielle poster	2.045.374	2.201.300	-1.607.569
10	Finansielle indtægter	0	0	26.918
11	Finansielle omkostninger	-592.731	-599.000	-624.679
	Årets resultat	<u>1.452.643</u>	<u>1.602.300</u>	<u>-2.205.330</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til "Andre reserver"	0	0	0
	Betalte prioritetsafdrag	1.079.340	1.079.300	1.055.952
	Overført restandel af årets resultat	373.303	523.000	-3.261.282
	Disponeret i alt	<u>1.452.643</u>	<u>1.602.300</u>	<u>-2.205.330</u>

Balance pr. 31. december 2018

Note	Aktiver	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
12	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		
13	Tilgodehavender	61.813	22.823
	Forudbetalte omkostninger	<u>78.075</u>	<u>74.827</u>
		<u>139.888</u>	<u>97.650</u>
14	Likvide beholdninger	<u>1.569.169</u>	<u>1.278.498</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.709.057</u>	<u>1.376.148</u>
	Aktiver i alt	<u>19.986.310</u>	<u>19.653.401</u>

Balance pr. 31. december 2018

Note	Passiver	2018	2017
	Egenkapital		
15	Andelsindskud	92.200	92.200
	Reserver		
16	Overført resultat mv.	-1.849.166	-3.301.809
		<u>-1.849.166</u>	<u>-3.301.809</u>
	Egenkapital i alt	<u>-1.756.966</u>	<u>-3.209.609</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
17	Prioritetsgæld	20.902.539	21.981.879
		<u>20.902.539</u>	<u>21.981.879</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
18	Varmeregnskab	101.879	110.928
	Forudbetalt boligafgift	21.789	15.753
	Forudbetalt leje og deposita	471.093	471.093
	Igangværende overdragelse	78.705	99.932
19	Øvrig gæld	167.271	183.425
		<u>840.737</u>	<u>881.131</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>21.743.276</u>	<u>22.863.010</u>
	Passiver i alt	<u>19.986.310</u>	<u>19.653.401</u>
1	Andelskroneberegning		
20	Eventualforpligtelse		
21	Nøgleoplysninger og nøgletal		

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2018

I henhold til vedtægternes § 14.1 fastsættes andelens pris efter reglene 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 2018 for kr. 17.367.452, som i årsrapporten er tillagt ejendommens anskaffelsessum til en samlet anskaffelsessum på kr. 18.277.253 pr. 31. december 2018.

Andelsværdien kan efter tilskudsdeklarationens bestemmelser beregnes således:

Egenkapital pr. 31. december 2018 iflg. årsrapport	-1.756.966
Egenkapital pr. indskudskrone (kr. 92.200)	<u>-19,06</u>

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

Egenkapital pr. 31. december 2018	-1.756.966
Ejendom til kontant ejendomsværdi pr. 1. oktober 2018	83.000.000
- regnskabsmæssig værdi af ejendom	<u>-18.277.253</u> 64.722.747

Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:

Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	20.902.539
Prioritetsgæld, kursvædi	<u>-21.217.907</u> -315.368
	<u>62.650.413</u>

Værdi pr. indskudskrone 62.650.413 / 92.200 679,51

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2018 - 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	<u>17.367.452</u>
	<u>18.277.253</u>

Den maksimale andelsværdi for den enkelte andel pr. 31. december 2018 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
<u>Afrunding</u>				<u>14</u>
<u>80</u>		<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 2018 - 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		
		2018	2018	2017
2.	Boligafgifter			
	Boligafgifter, boliger	4.127.304	4.127.300	4.127.304
		<u>4.127.304</u>	<u>4.127.300</u>	<u>4.127.304</u>
3.	Øvrige indtægter			
	Garageleje og parkeringspladser - medlemmer	4.800	5.000	4.800
	Kælderleje - medlemmer	16.760	15.000	14.760
	Vaskeriindtægter	32.000	30.000	32.000
	Andre driftsindtægter	1.471	0	3.766
		<u>55.031</u>	<u>50.000</u>	<u>55.326</u>
4.	Forsikringer og abonnementer			
	Ejendomsforsikring	84.232		83.103
	Arbejdsskadeforsikring	2.768		2.683
	Erhvervsforsikring	2.096		1.232
		<u>89.096</u>	<u>90.000</u>	<u>87.018</u>
5.	Anden renholdelse			
	Trappevask	145.680		94.398
	Snebekæmpelse	48.981		26.638
	Leje af container og bortkørsel af affald	4.300		4.400
	Anden renholdelse	0		4.044
		<u>198.961</u>	<u>130.000</u>	<u>129.480</u>
6.	Personaleomkostninger			
	Lønninger (vicevært)	96.747	100.000	92.263
		<u>96.747</u>	<u>100.000</u>	<u>92.263</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2018	2018	2017
7.	Administrationsomkostninger			
	Generalforsamling og møder	11.497		25.435
	Kontorhold, porto og gebyrer	8.249		9.806
	Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	18.750		18.750
	Telefon	2.074		2.249
	Gaver	1.848		0
	Hjemmeside	783		712
	Abonnement ABF	13.572		13.435
	Administrationshonorar	150.000		150.000
	Revision og regnskab	22.875		22.625
	Lovpligtige nøgletal	1.250		1.250
	Årligt ingeniørtilsyn	9.375		0
	Varmeregnskab	20.910		2.607
	Lejetab i forbindelse med gårdareal til renovering	16.500		0
		<u>277.683</u>	<u>250.000</u>	<u>246.869</u>
8.	Vedligeholdelse			
	Tømrer og snedker	0		2.937
	VVS	14.357		54.120
	Maler	17.125		4.962
	Murer	18.957		0
	Varmeanlæg	24.727		36.831
	Elektriker	6.635		10.345
	Kloak	14.270		0
	Drift af vaskeri	3.500		8.661
	Grønne arealer	0		9.170
	Anden vedligeholdelse	0		105
	Rådgivende ingeniør	0		6.367
	Materialer til arbejdsdag	0		5.361
		<u>99.571</u>	<u>735.000</u>	<u>138.859</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret budget		
	2018	2018	2017
9. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Gårdanlæg og udenomsarealer	121.882		3.570.602
Renovering af opgange	588.304		803.000
	<u>710.186</u>	<u>0</u>	<u>4.373.602</u>
10. Finansielle indtægter			
Udbytte investeringsbeviser	0		26.918
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>26.918</u>
11. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	592.731	599.000	621.976
Kursregulering aktier	0	0	2.300
Renteudgifter, kreditorer	0	0	403
	<u>592.731</u>	<u>599.000</u>	<u>624.679</u>

Noter til årsrapporten

12. 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 2018 udgør kr. 83.000.000.)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
13. Tilgodehavender		
Restancer	28.313	18.563
Øvrige tilgodehavender	0	4.260
Vaskeriindtægter 2018	32.000	0
Mellemregning med administrator	<u>1.500</u>	<u>0</u>
	<u>61.813</u>	<u>22.823</u>
14. Likvide beholdninger		
Kasse	0	721
Danske Bank, erhvervskonto	<u>1.569.169</u>	<u>1.277.777</u>
	<u>1.569.169</u>	<u>1.278.498</u>

Noter til årsrapporten

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	
15.	Andelsindskud			
	Saldo pr. 1. januar	92.200	92.200	
	Saldo pr. 31. december	92.200	92.200	
16.	Overført resultat mv.			
	Saldo pr. 1. januar	-3.301.809	-1.096.479	
	Betalte prioritetsafdrag	1.079.340	1.055.952	
	Overført restandel af årets resultat	373.303	-3.261.282	
		<u>-1.849.166</u>	<u>-3.301.809</u>	
17.	Prioritetsgæld			
		Obligations-		
Nr.	<u>Restgæld</u>	<u>restgæld</u>	<u>kurs</u>	<u>Kursværdi</u>
1 RD, kontantlån 2,1968 %	20.902.539	21.217.907	100,0000	21.217.907
	<u>20.902.539</u>	<u>21.217.907</u>		<u>21.217.907</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 %		592.731	1.079.340	1.103.200
		<u>592.731</u>	<u>1.079.340</u>	<u>1.103.200</u>
Nr. Låneoplysninger		<u>Restløbetid</u>	<u>Resterende afdrags- frihed</u>	<u>Rente- tilpasning</u>
1 RD, kontantlån 2,1968 %		16 år	-	-

Noter til årsrapporten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
18. Varmeregnskab		
Varme indbetalt aconto	-593.584	-597.432
Køb af varme	491.596	489.744
Uafregnet varmeregnskab tidligere år	109	-3.240
	<u>-101.879</u>	<u>-110.928</u>
19. Øvrig gæld		
Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab	24.125	23.875
Skyldig A-skat mv.	2.553	2.539
Diverse regninger	140.593	157.011
	<u>167.271</u>	<u>183.425</u>

20. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 20.902.539, er der stillet sikkerhed på kr. 25.087.000 i selvejerselskabets ejendom, med bogført værdi pr. 31. december 2018 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

21. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018.

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

I Selvejrboligselskabet 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
B6	I alt	<hr/>	<hr/>
		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

21. 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 / boligelejekvm	0	0

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):

	Kr.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	809.757	21%
Øvrige omkostninger	1.327.204	35%
Finansielle poster, netto	592.731	16%
Afdrag	1.079.340	28%
I alt	<u>3.809.032</u>	<u>100%</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>99%</u>

	Forrige år	Sidste år	I år	
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>180</u>	<u>-401</u>	<u>264</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	3.320	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.639	
K3	Teknisk andelsværdi	6.958	
	Reserver uden for andelsværdi	0	

	Forrige år	Sidste år	I år	
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	43	25	18
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (Særlig vedligeholdelse)	<u>203</u>	<u>794</u>	<u>129</u>
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>247</u>	<u>820</u>	<u>147</u>

P Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % -19%

	Forrige år	Sidste år	I år	
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>188</u>	<u>192</u>	<u>196</u>

Noter til årsrapporten

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2019

Driftsbudget	Budget	Resultat	Budget
Indtægter	2018	2018	2019
Boligafgift	4.127.300	4.127.304	4.127.300
Andre indtægter	50.000	55.031	50.000
Indtægter i alt	4.177.300	4.182.335	4.177.300
Udgifter			
Ejendomsskatter	308.000	307.574	308.000
El-forbrug	35.000	40.258	40.000
Vandforbrug	185.000	177.449	185.000
Renovation	143.000	139.436	139.200
Forsikringer og abonnementer	90.000	89.096	91.000
Anden renholdelse	130.000	198.961	150.000
Personaleomkostninger	100.000	96.747	100.000
Administrationsomkostninger	250.000	277.683	265.000
Vedligeholdelse	735.000	99.571	500.000
Vedligeholdelse, genopretning og reovering	0	710.186	0
	1.976.000	2.136.961	1.778.200
Renteudgifter, prioritetslån	599.000	592.731	569.000
Udgifter i alt	2.575.000	2.729.692	2.347.200
Årets resultat	1.602.300	1.452.643	1.830.100
Andre ind- og udbetalinger			
Afdrag prioritetsgæld	-1.079.300	-1.079.340	-1.103.200
Ændring i arbejdskapitalen	523.000	373.303	726.900
Arbejdskapital primo	495.000	495.017	868.000
Arbejdskapital ultimo	1.018.000	868.320	1.594.900
Arbejdskapitalen kan specificeres således			
Omsætningsaktiver		1.709.057	
Kortfristet gæld		-840.737	
		868.320	

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.”

Salem Ben Souhail Dandan

Næstformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-649410237745

IP: 94.146.xxx.xxx

2019-03-28 08:32:27Z

NEM ID 

Kjeld Jørgensen

Administrator

Serienummer: PID:9208-2002-2-593032221596

IP: 91.216.xxx.xxx

2019-03-28 09:05:10Z

NEM ID 

Jan Katholm Sørensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-334319649897

IP: 80.167.xxx.xxx

2019-03-28 09:24:14Z

NEM ID 

Matthis Jensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-803723052338

IP: 62.243.xxx.xxx

2019-03-28 10:46:43Z

NEM ID 

Anne Marie Møller

Kasserer

Serienummer: PID:9208-2002-2-990504670078

IP: 62.243.xxx.xxx

2019-03-29 07:35:26Z

NEM ID 

Carsten Holm

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-047488171143

IP: 195.41.xxx.xxx

2019-03-31 19:18:08Z

NEM ID 

Anders Holmgaard Christiansen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: GRANT THORNTON, STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Serienummer: CVR:34209936-RID:29570158

IP: 94.189.xxx.xxx

2019-03-31 20:10:15Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 302V2-AVHYB-BN01I-ZYJ5C-UUMUMY-JEN06

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>. 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>