

# **Selvejeboligselskabet Højdevangen**

## **Årsrapport for 2019 96. regnskabsår**

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling,  
den 3. september 2020**

---

**Dirigent**

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	9
Balance pr. 31. december 2019	10
Note, andelskroneberegning	12
Noter til årsrapporten	15
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2020	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)  
Kristian Holmlund (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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019.

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 17. august 2020

### Bestyrelse

---

Matthis Jensen  
(Formand)

---

Kristian Holmlund  
(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 2019.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019.

**Administrator**

---

Lund Elmer Sandager

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til medlemmerne i Selvejeboligselskabet Højdevangen

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Selvejeboligselskabet Højdevangen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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

Selvejeboligselskabet Højdevangen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar – 31. december 2019. I noterne er der medtaget resultatbudget for 2020. 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 17. august 2020  
**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. 300 af 26. marts 2019, 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 20 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 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 2019

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2019	budget 2019	2018
2	Boligafgift	4.127.304	4.127.300	4.127.304
3	Øvrige indtægter	72.917	50.000	55.031
		<u>4.200.221</u>	<u>4.177.300</u>	<u>4.182.335</u>
	<b>Omkostninger</b>			
	Ejendomsskat	307.574	308.000	307.574
	Elforbrug	33.134	40.000	40.258
	Vandforbrug	148.361	185.000	177.449
	Renovation	128.818	139.200	139.436
4	Forsikringer og abonnementer	89.893	91.000	89.096
5	Anden renholdelse	338.630	150.000	198.961
6	Personaleomkostninger	49.847	100.000	96.747
7	Administrationsomkostninger	303.649	265.000	277.683
8	Vedligeholdelse	1.169.626	500.000	99.571
9	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	209.334	0	710.186
		<u>2.778.866</u>	<u>1.778.200</u>	<u>2.136.961</u>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	1.421.355	2.399.100	2.045.374
	Omprioriteringsomkostninger incl. kurstab	-354.859	0	0
10	Finansielle omkostninger	-441.202	-569.000	-592.731
	<b>Årets resultat</b>	<u>625.294</u>	<u>1.830.100</u>	<u>1.452.643</u>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført til "Andre reserver"	0	0	0
	Betalte prioritetsafdrag	1.203.379	1.103.200	1.079.340
	Overført restandel af årets resultat	-578.085	726.900	373.303
	Disponeret i alt	<u>625.294</u>	<u>1.830.100</u>	<u>1.452.643</u>

## Balance pr. 31. december 2019

Note	Aktiver	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
11	Ejendommen matr. nr. 965 og 984, Syndbyvester		
	Kostpris	909.801	909.801
	Forbedringer	<u>20.851.951</u>	<u>17.367.452</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>21.761.752</u>	<u>18.277.253</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
12	Tilgodehavender	40.811	61.813
	Forudbetalte omkostninger	<u>79.803</u>	<u>78.075</u>
		<u>120.614</u>	<u>139.888</u>
13	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>1.226.182</u>	<u>1.569.169</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.346.796</u>	<u>1.709.057</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u>23.108.548</u>	<u>19.986.310</u>

## Balance pr. 31. december 2019

Note	Passiver	2019	2018
	<b>Egenkapital</b>		
14	Andelsindskud	92.200	92.200
	<b>Reserver</b>		
15	Overført resultat mv.	2.260.627	-1.849.166
		<u>2.260.627</u>	<u>-1.849.166</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>2.352.827</u>	<u>-1.756.966</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
16	Prioritetsgæld	20.054.223	20.902.539
		<u>20.054.223</u>	<u>20.902.539</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
17	Varmeregnskab	98.951	101.879
	Forudbetalt boligafgift	0	21.789
	Forudbetalt leje og deposita	480.967	471.093
	Igangværende overdragelse	0	78.705
18	Øvrig gæld	121.580	167.271
		<u>701.498</u>	<u>840.737</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>20.755.721</u>	<u>21.743.276</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>23.108.548</u>	<u>19.986.310</u>
1	Andelskroneberegning		
19	Eventualforpligtelse		
20	Nøgleoplysninger og nøgletal		

## Noter til årsrapporten

### 1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2019

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 2019 for kr. 20.851.951, som i årsrapporten er tillagt ejendommens anskaffelsessum til en samlet anskaffelsessum på kr. 21.761.752 pr. 31. december 2019.

Andelsværdien kan efter tilskudsdeklarationens bestemmelser beregnes således:

Egenkapital pr. 31. december 2019 iflg. årsrapport	2.352.827
Egenkapital pr. indskudskrone (kr. 92.200)	<u>25,52</u>

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

Egenkapital pr. 31. december 2019		2.352.827
Ejendom til kontant ejendomsværdi pr. 1. oktober 2019	83.000.000	
- regnskabsmæssig værdi af ejendom	<u>-21.761.752</u>	61.238.248

Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:

Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	20.054.223	
Prioritetsgæld, kursvædi	<u>-20.707.469</u>	-653.246
		<u>62.937.829</u>

Værdi pr. indskudskrone 62.937.829 / 92.200		682,62
---	--	--------

## Noter til årsrapporten

### 1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2019 - 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>20.851.951</u>
	<u>21.761.752</u>

Den maksimale andelsværdi for den enkelte andel pr. 31. december 2019 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	212.425	5.098.201
40	1.200	48.000	283.233	11.329.310
14	1.400	19.600	330.439	4.626.145
2	1.500	3.000	354.042	708.083
<u>Afrunding</u>				<u>14</u>
<u>80</u>		<u>92.200</u>		<u>21.761.752</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 2019 - 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.

<b>Adresse</b>	<b>Lejl. Nr.</b>	<b>Andel</b>	<b>Tillæggets størrelse</b>
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		
		2019	2019	2018
<b>2.</b>	<b>Boligafgifter</b>			
	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>
<b>3.</b>	<b>Øvrige indtægter</b>			
	Garageleje og parkeringspladser - medlemmer	4.800	5.000	4.800
	Kælderleje - medlemmer	17.760	15.000	16.760
	Vaskeriindtægter	19.122	30.000	32.000
	Vaskeriindtægter, regulering 2018	-32.000	0	0
	Indtægtsført mellemregning andelshavere tidligere år	63.235	0	1.471
		<u>72.917</u>	<u>50.000</u>	<u>55.031</u>
<b>4.</b>	<b>Forsikringer og abonnementer</b>			
	Ejendomsforsikring	85.321		84.232
	Arbejdsskadeforsikring	2.858		2.768
	Erhvervsforsikring	1.714		2.096
		<u>89.893</u>	<u>91.000</u>	<u>89.096</u>
<b>5.</b>	<b>Anden renholdelse</b>			
	Trappevask	145.680		145.680
	Viceværtsservice	114.217		0
	Vinduespolering	15.204		0
	Snebekæmpelse	31.763		48.981
	Leje af container og bortkørsel af affald	8.600		4.300
	Tømning og rengøring tørrelofter	22.164		0
	Rengøringsartikler	1.002		0
		<u>338.630</u>	<u>150.000</u>	<u>198.961</u>
<b>6.</b>	<b>Personaleomkostninger</b>			
	Lønninger (vicevært)	49.847	100.000	96.747
		<u>49.847</u>	<u>100.000</u>	<u>96.747</u>

## Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
	2019	budget 2019	2018
<b>7. Administrationsomkostninger</b>			
Generalforsamling og møder	37.507		11.497
Kontorhold, porto og gebyrer	7.220		8.249
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	26.350		18.750
Telefon	2.364		2.074
Gaver	426		1.848
Hjemmeside	783		783
Abonnement ABF	13.812		13.572
Administrationshonorar	151.200		150.000
Revision og regnskab	23.625		22.875
Lovpligtige nøgletal	1.250		1.250
Årligt ingeniørtilsyn 2018 + 2019	19.459		9.375
Varmeregnskab	19.653		20.910
Lejetab i forbindelse med gårdareal til renovering	0		16.500
	<u>303.649</u>	<u>265.000</u>	<u>277.683</u>
<b>8. Vedligeholdelse</b>			
Tømrer og snedker	871.650		0
VVS	82.307		14.357
Maler	17.000		17.125
Murer	25.925		18.957
Varmeanlæg	21.855		24.727
Elektriker	30.564		6.635
Kloak	81.109		14.270
Drift af vaskeri	14.091		3.500
Anden vedligeholdelse	19.622		0
Udskiftning af modul YouSee	5.503		0
	<u>1.169.626</u>	<u>500.000</u>	<u>99.571</u>

## Noter til årsrapporten

	Ikke revideret budget		
	2019	2019	2018
<b>9. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>			
Gårdanlæg og udenomsarealer	209.334		121.882
Renovering af opgange	0		588.304
	<u>209.334</u>	<u>0</u>	<u>710.186</u>
<b>10. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	441.202	569.000	592.731
	<u>441.202</u>	<u>569.000</u>	<u>592.731</u>

## Noter til årsrapporten

### 11. 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	3.484.499	0	3.484.499
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>909.801</u></b>	<b><u>20.851.951</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>21.761.752</u></b>
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>
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b><u>909.801</u></b>	<b><u>20.851.951</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>21.761.752</u></b>

(Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019 udgør kr. 83.000.000.)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>12. Tilgodehavender</b>		
Restancer	35.040	28.313
Øvrige tilgodehavender	5.771	0
Vaskeriindtægter 2018	0	32.000
Mellemregning med administrator	<u>0</u>	<u>1.500</u>
	<u>40.811</u>	<u>61.813</u>
<b>13. Likvide beholdninger</b>		
Danske Bank, erhvervskonto	1.217.182	1.569.169
Kassebeholdning	<u>9.000</u>	<u>0</u>
	<u>1.226.182</u>	<u>1.569.169</u>

## Noter til årsrapporten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>		
<b>14. Andelsindskud</b>				
Saldo pr. 1. januar	92.200	92.200		
Saldo pr. 31. december	92.200	92.200		
<b>15. Overført resultat mv.</b>				
Saldo pr. 1. januar	-1.849.166	-3.301.809		
Godkendte forbedringer Københavns Kommune	3.484.499	0		
Betalte prioritetsafdrag	1.203.379	1.079.340		
Overført restandel af årets resultat	-578.085	373.303		
	<u>2.260.627</u>	<u>-1.849.166</u>		
<b>16. Prioritetsgæld</b>				
Nr.	<u>Restgæld</u>	<u>Obligations- restgæld</u>	<u>kurs</u>	<u>Kursværdi</u>
1 RD, kontantlån 2,1968 % - indfriet	-	-	-	-
2 RD, kontantlån 0,9440 %	20.054.223	20.707.469	100,0000	20.707.469
	<u>20.054.223</u>	<u>20.707.469</u>		<u>20.707.469</u>
Nr.		<u>Renter og bidrag</u>	<u>Afdrag i året</u>	<u>Kortfristet andel af prioritets- gæld</u>
1 RD, kontantlån 2,1968 % - indfriet		285.197	548.602	-
2 RD, kontantlån 0,9440 %		156.005	654.777	1.297.500
		<u>441.202</u>	<u>1.203.379</u>	<u>1.297.500</u>
Nr. Låneoplysninger		<u>Restløbetid</u>	<u>Resterende afdrags- frihed</u>	<u>Rente- tilpasning</u>
1 RD, kontantlån 2,1968 % - indfriet		-	-	-
2 RD, kontantlån 0,9440 %		14,6 år	-	-

## Noter til årsrapporten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>17. Varmeregnskab</b>		
Varme indbetalt aconto	-607.826	-593.584
Køb af varme	508.875	491.596
Uafregnet varmeregnskab tidligere år	<u>0</u>	<u>109</u>
	<u>-98.951</u>	<u>-101.879</u>
<b>18. Øvrig gæld</b>		
Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab	24.375	24.125
Mellemregning med administrator	9.200	0
Skyldig A-skat mv.	0	2.553
Diverse regninger	<u>88.005</u>	<u>140.593</u>
	<u>121.580</u>	<u>167.271</u>

## 19. Eventualforpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 20.054.223, er der stillet sikkerhed på kr. 20.709.000 i selvejerselskabets ejendom, med bogført værdi pr. 31. december 2019 på kr. 21.761.752.

### 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

### 20. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019.

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	<b>Stiftelsesår</b>				1920
D2	<b>Ejendommens opførelsesår</b>				1921

#### Hæftelser

E1	Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen				nej
E2					

F1	<b>Anvendt vurderingsprincip</b>	Anskaffelsessum pr. 31. december 2019
----	----------------------------------	---------------------------------------

		Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	21.761.752	3.952
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

### 20. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

<b>Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal</b>		<b>Gns. kr. / pr. andels kvm</b>	<b>kr. / kvm</b>
<b>H1</b>	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	750	750
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm		750
<b>H2</b>	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	0	0
<b>H3</b>	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	0	0

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

	<b>Kr.</b>	<b>I pct.</b>
Vedligeholdelsesomkostninger	1.378.960	29%
Øvrige omkostninger	1.399.906	29%
Finansielle poster, netto	796.061	17%
Afdrag	1.203.379	25%
I alt	<u>4.778.306</u>	<u>100%</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>98%</u>

	<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>	<b>I år</b>	
<b>J</b>	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>-401</u>	<u>264</u>	<u>114</u>

<b>Beregnete nøgletal for foreningen:</b>		<b>Kr. pr. kvm andel</b>	<b>Kr. pr. kvm total</b>
	Offentlig ejendomsvurdering	15.074	15.074
	Valuarvurdering	Ej vurderet	Ej vurderet
	Anskaffelsessum (kostpris)	3.952	3.952
<b>K1</b>	Foreslået andelsværdi	3.952	
<b>K2</b>	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.525	
<b>K3</b>	Teknisk andelsværdi	7.477	
	Reserver uden for andelsværdi	422	

	<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>	<b>I år</b>	
<b>M1</b>	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	25	18	212
<b>M2</b>	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm ( <i>Særlig vedligeholdelse</i> )	<u>794</u>	<u>129</u>	<u>38</u>
<b>M3</b>	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>820</u>	<u>147</u>	<u>250</u>

<b>P</b>	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i %	5%
----------	--	----

	<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>	<b>I år</b>	
<b>R</b>	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>192</u>	<u>196</u>	<u>219</u>



## Noter til årsrapporten

### Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2020

<b>Driftsbudget</b>	<b>Budget</b>	<b>Resultat</b>	<b>Budget</b>
<b>Indtægter</b>	<b>2019</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Boligafgift	4.127.300	4.127.304	4.127.300
Andre indtægter	50.000	72.917	23.000
<b>Indtægter i alt</b>	<b>4.177.300</b>	<b>4.200.221</b>	<b>4.150.300</b>
<b>Udgifter</b>			
Ejendomsskatter	308.000	307.574	308.000
El-forbrug	40.000	33.134	40.000
Vandforbrug	185.000	148.361	150.000
Renovation	139.200	128.818	148.200
Forsikringer og abonnemeter	91.000	89.893	91.000
Anden renholdelse	150.000	338.630	350.000
Personaleomkostninger	100.000	49.847	0
Administrationsomkostninger	265.000	303.649	300.000
Vedligeholdelse	500.000	1.169.626	500.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	209.334	0
	1.778.200	2.778.866	1.887.200
Omprioriteringsomkostninger incl. kurstab	0	354.859	0
Renteudgifter, prioritetslån	569.000	441.202	292.400
<b>Udgifter i alt</b>	<b>2.347.200</b>	<b>3.574.927</b>	<b>2.179.600</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>1.830.100</b>	<b>625.294</b>	<b>1.970.700</b>
<b>Andre ind- og udbetalinger</b>			
Hjemtagelse af nyt lån	0	20.709.000	0
Indfrielse af lån	0	-20.353.937	0
Afdrag prioritetsgæld	-1.103.200	-1.203.379	-1.297.500
Ændring i arbejdskapitalen	726.900	-223.022	673.200
Arbejdskapital primo	868.000	868.320	645.000
<b>Arbejdskapital ultimo</b>	<b>1.594.900</b>	<b>645.298</b>	<b>1.318.200</b>
<b>Arbejdskapitalen kan specificeres således</b>			
Omsætningsaktiver		1.346.796	
Kortfristet gæld		-701.498	
		<b>645.298</b>	

# Penneo

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

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

## Kjeld Jørgensen

Administrator

Serienummer: PID:9208-2002-2-593032221596

IP: 91.216.xxx.xxx

2020-09-02 09:44:38Z

NEM ID 

## Anne Marie Møller

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-990504670078

IP: 62.243.xxx.xxx

2020-09-02 10:17:17Z

NEM ID 

## Matthis Jensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-803723052338

IP: 93.160.xxx.xxx

2020-09-02 15:16:15Z

NEM ID 

## Kristian Toft Holmlund

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-381196750359

IP: 86.58.xxx.xxx

2020-09-03 07:46:22Z

NEM ID 

## Carsten Holm

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-047488171143

IP: 80.162.xxx.xxx

2020-09-03 15:24:36Z

NEM ID 

## Jan Katholm Sørensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-334319649897

IP: 80.198.xxx.xxx

2020-09-04 09:18:23Z

NEM ID 

## Anders Holmgaard Christiansen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Grant Thornton

Serienummer: CVR:34209936-RID:29570158

IP: 62.243.xxx.xxx

2020-09-04 09:49:25Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: I51FB-0UXXMG-GCQ42-TNIES-UM3HX-N4OP3

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

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

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

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

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