Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Lautrupsgade 11
2100 København
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

Selvejerboligselskabet

Højdevangen

Årsrapport for 2024

101. regnskabsår

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,

den / 2025

Dirigent

Penneo dokumentnøgle: 93JV8-H2FWK-Q9SCZ-UNBYE-V65C9-DX8XJ

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning og administratorerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024	8
Balance pr. 31. december 2024	9
Egenkapitalopgørelse	11
Note, andelskroneberegning	12
Noter til årsrapporten	15
Nøgleoplysninger	19
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2025	21

Penneo dokumentnøgle: 93JV8-H2FWK-Q9SCZ-UNBYE-V65C9-DX8XJ

Selskabsoplysninger

Selvejerboligselskab	Selvejerboligselskabet 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) Martin Rud Hansen Salem Dandan Jan Katholm Sørensen Carsten Holm
Administrator	Advokatfirmaet Lund Elmer Sandager Kalvebod Brygge 39 - 41 1560 København V Tlf.nr. 33 30 02 00
Revisor	Grant Thornton Godkendt Revisionspartnerselskab Lautrupsgade 11 2100 København Ø Tlf.nr. 33 110 220

Penneo dokumentnøgle: 93JV8-H2FWK-Q9SCZ-UNBYE-V65C9-DX8XJ

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 for Selvejerboligselskabet **Højdevangen.**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. april 2025

Bestyrelse

Claus Flyger	Martin Rud Hansen	Salem Dandan
Jan Katholm Sørensen	Carsten Holm	

Administratorerklæring

Som administrator for Selvejerboligselskabet har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2024. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Administrator

Advokatfirmaet Lund Elmer Sandager

Penneo dokumentnøgle: 93JV8-H2FWK-Q9SCZ-UNBYE-V65C9-DX8XJ

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Selvejerboligselskabet Højdevangen

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for Selvejerboligselskabet Højdevangen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af Selvejerboligselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af Selvejerboligselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen
Selvejerboligselskabet har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Resultatbudgettet for 2025 er tillige medtaget i årsrapporten. 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 årsregnskabsloven, andelsboligloven og 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 Selvejerboligselskabets 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 Selvejerboligselskabet, 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 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.

Penneo dokumentnøgle: 93JV8-H2FWK-Q9SCZ-UNBYE-V65C9-DX8XJ

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af Selvejerboligselskabets 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 Selvejerboligselskabets 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 Selvejerboligselskabet 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 10. april 2025

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor

MNE.nr. 34111

Penneo dokumentnøgle: 93JV8-H2FWK-Q9SCZ-UNBYE-V65C9-DX8XJ

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Selvejerboligselskabet Højdevangen for 2024 er aflagt i overensstemmelse årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

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

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, nøgler mv. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger på driftsmidler og inventar mv.

Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld og negative renter af bankindestående.

Penneo dokumentnøgle: 93JV8-H2FWK-Q9SCZ-UNBYE-V65C9-DX8XJ

Anvendt regnskabspraksis

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indekslån, driftsførte kurstab) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved forsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

Penneo dokumentnøgle: 93JV8-H2FWK-Q9SCZ-UNBYE-V65C9-DX8XJ

Anvendt regnskabspraksis

"Reserve for opskrivning af ejendommen" omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Prioritetsgæld
Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Øvrige gældsforpligtelser
Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Andelsværdi
Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Vedtægterne bestemmer i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Nøgletal og nøgleoplysninger
Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 16, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

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

Penneo dokumentnøgle: 93JV8-H2FWK-Q9SCZ-UNBYE-V65C9-DX8XJ

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2024

Note	Indtægter	2024	Ikke revideret budget 2024	2023
	Boligafgift	3.783.362	4.127.300	3.783.362
2	Øvrige indtægter	65.164	40.000	53.165
		3.848.526	4.167.300	3.836.527
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	316.186	317.000	307.574
	Elforbrug	39.436	60.000	56.424
	Vandforbrug	184.906	200.000	161.425
	Renovation	259.477	250.000	219.430
3	Forsikringer og abonnementer	205.162	200.000	192.380
4	Renholdelse og udenomsarealer	352.323	370.000	356.115
5	Administrations- og foreningsomkostninger	372.153	410.000	404.267
6	Vedligeholdelse, løbende	203.143	300.000	72.507
7	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	807.258	0	387.750
		2.740.044	2.107.000	2.157.872
	Resultat før finansielle poster	1.108.482	2.060.300	1.678.655
	Finansielle indtægter	9.127	0	809
8	Finansielle omkostninger	-213.426	-215.000	-233.438
	Årets resultat	904.183	1.845.300	1.446.026
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført restandel af årets resultat	904.183	1.845.300	1.446.026
	Disponeret i alt	904.183	1.845.300	1.446.026
	Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	904.183	1.845.300	1.446.026
	Betalte prioritetsafdrag	-1.347.412	-1.347.412	-1.334.767
		-443.229	497.888	111.259

Penneo dokumentnøgle: 93JV8-H2FWK-Q9SCZ-UNBYE-V65C9-DX8XJ

Balance pr. 31. december 2024

Note	Aktiver	2024	2023
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
9	Ejendommen matr. nr. 965 og 984, Syndbyvester		
	Kostpris	909.801	909.801
	Forbedringer	20.851.951	20.851.951
	Anlægsaktiver i alt	21.761.752	21.761.752
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Restancer	19.373	31.479
10	Tilgodehavender	21.138	21.054
	Forudbetalte omkostninger	191.381	164.223
		231.892	216.756
11	**Likvide beholdninger**	3.321.941	3.028.031
	Omsætningsaktiver i alt	3.553.833	3.244.787
	Aktiver i alt	25.315.585	25.006.539

Penneo dokumentnøgle: 93JV8-H2FWK-Q9SCZ-UNBYE-V65C9-DX8XJ

Balance pr. 31. december 2024

Note	Passiver	2024	2023
	Andelsindskud	92.200	92.200
	Overført resultat mv.	10.128.071	9.223.888
		10.220.271	9.316.088
	Egenkapital	10.220.271	9.316.088
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
12	Prioritetsgæld	12.082.256	13.442.432
		12.082.256	13.442.432
	Kortfristede gældsforpligtelser		
12	Kortfristet andel af langfristet gæld	1.360.176	1.347.412
13	Varmeregnskab	87.382	168.971
	Forudbetalt boligafgift	39.436	93.192
	Forudbetalt leje og deposita	540.566	533.404
	Mellemregning overdragelse af andele	20.263	2.363
14	Øvrig gæld	965.235	102.677
		3.013.058	2.248.019
	Gældsforpligtelser i alt	15.095.314	15.690.451
	Passiver i alt	25.315.585	25.006.539
1	**Andelskroneberegning**		
15	**Eventualforpligtelse**		
16	**Nøgleoplysninger og nøgletal**		

Penneo dokumentnøgle: 93JV8-H2FWK-Q9SCZ-UNBYE-V65C9-DX8XJ

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2024

Andelsindskud	**2024**	**2023**
Saldo pr. 1. januar	92.200	92.200
Saldo pr. 31. december	92.200	92.200
Overført resultat mv.		
Overført resultat mv. primo	9.223.888	7.777.862
Overført restandel af årets resultat	904.183	1.446.026
	10.128.071	9.223.888
Egenkapital i alt	10.220.271	9.316.088

Penneo dokumentnøgle: 93JV8-H2FWK-Q9SCZ-UNBYE-V65C9-DX8XJ

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2024

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 2024.

Andelsværdien kan efter tilskudsdeklarationens bestemmelser beregnes således:

Egenkapital pr. 31. december 2024 iflg. årsrapport	10.220.271
Egenkapital pr. indskudskrone (kr. 92.200)	110,85

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

Egenkapital pr. 31. december 2024		10.220.271
Ejendom til kontant ejendomsværdi pr. 1. oktober 2012, indekseret	101.341.141	
- regnskabsmæssig værdi af ejendom	-21.761.752	79.579.389
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	13.442.432	
Prioritetsgæld, kursvædi	-12.492.772	949.660
		90.749.319
Værdi pr. indskudskrone 90.749.319 / 92.200		984,27

Penneo dokumentnøgle: 93JV8-H2FWK-Q9SCZ-UNBYE-V65C9-DX8XJ

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2024 - 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	20.851.951
Regulering værditilskrivning over 3 år (rest foreslås tilskrevet andelskronen i 2017)	0
	21.761.752

Den maksimale andelsværdi for den enkelte andel pr. 31. decmber 2024 kan herefter opgøres således:

Antal andele	pr. andel	alt	Pr. andel	I alt
24	900	21.600	212.425	5.098.198
40	1.200	48.000	283.233	11.329.329
14	1.400	19.600	330.439	4.626.143
2	1.500	3.000	354.042	708.083
80		92.200		21.761.752

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

Penneo dokumentnøgle: 93JV8-H2FWK-Q9SCZ-UNBYE-V65C9-DX8XJ

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2024 - 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

Penneo dokumentnøgle: 93JV8-H2FWK-Q9SCZ-UNBYE-V65C9-DX8XJ

Noter til årsrapporten

		2024	Ikke revideret budget 2024	2023
2.	**Øvrige indtægter**			
	Garageleje og parkeringspladser - medlemmer	2.000		4.800
	Kælderleje- og haveleje - medlemmer	25.240		27.030
	Vaskeriindtægter	15.229		21.335
	Nøgler og navneskilte	600		0
	Tab og vinding, fraflyttere mv.	22.095		0
		65.164	40.000	53.165
3.	**Forsikringer og abonnementer**			
	Ejendomsforsikring	198.847	193.500	186.302
	Arbejdsskadeforsikring	3.575	3.500	3.413
	Erhvervsforsikring	2.740	3.000	2.665
		205.162	200.000	192.380
4.	**Renholdelse og udenomsarealer**			
	Trappevask	165.128		157.536
	Viceværtservice	147.680		146.430
	Snebekæmpelse	38.813		46.228
	Leje af container og bortkørsel af affald	0		3.875
	Rengøringsartikler	702		2.046
		352.323	370.000	356.115
5.	**Administrations- og foreningsomkostninger**			
	Generalforsamling og møder	17.775		4.019
	Kontorhold, porto og gebyrer	18.429		13.221
	Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	19.750		19.750
	Gaver	0		300
	Fester og arrangementer	4.085		52.923
	Hjemmeside	0		1.859
	Abonnement ABF	16.122		15.435
	Administrationshonorar	173.907		173.042
	Revision og regnskab	26.625		25.750
	Lovpligtige nøgletal	1.250		1.250
	Årligt ingeniørtilsyn	10.625		10.625
	Advokat	0		9.000
	Varmeregnskab	19.745		22.776
	Internet	63.840		54.317
		372.153	410.000	404.267

Penneo dokumentnøgle: 93JV8-H2FWK-Q9SCZ-UNBYE-V65C9-DX8XJ

Noter til årsrapporten

		2024	Ikke revideret budget 2024	2023
6.	**Vedligeholdelse, løbende**			
	Tømrer og snedker	23.228		3.228
	Maler	60.359		11.585
	Murer	9.434		0
	VVS	29.349		9.531
	Varmeanlæg	40.146		28.255
	Elektriker	4.485		3.172
	Drift af vaskeri	12.211		12.861
	Have- og gårdanlæg	16.814		3.875
	Låseservice	1.935		0
	Diverse vedligeholdelse	853		0
	Selvrisko, forsikringsskader	4.329		0
		203.143	300.000	72.507
7.	**Vedligeholdelse, genopretning og renovering**			
	Netværksprojekt	0		387.750
	Renoveringsarbejder, byggeplads	807.258		0
		807.258	0	387.750
8.	**Finansielle omkostninger**			
	Prioritetsrenter og bidrag	213.426	215.000	233.438
		213.426	215.000	233.438

Penneo dokumentnøgle: 93JV8-H2FWK-Q9SCZ-UNBYE-V65C9-DX8XJ

Noter til årsrapporten

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

	Købspris	Forbedringer	Installationer	Ejendom i alt
Kostpris primo	909.801	20.851.951	0	21.761.752
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	**909.801**	**20.851.951**	**0**	**21.761.752**
Regnskabsmæssig værdi	**909.801**	**20.851.951**	**0**	**21.761.752**

(Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 83.000.000.)

		2024	2023
10.	**Tilgodehavender**		
	Øvrige tilgodehavende, udlæg	0	2.598
	Igangværende forsikringssager	21.138	18.456
		21.138	21.054
11.	**Likvide beholdninger**		
	Danske Bank, erhvervskonto	3.304.662	2.913.888
	Kassebeholdning	17.279	114.143
		3.321.941	3.028.031

12. Prioritetsgæld

Nr.		Restgæld	Obligations-restgæld	Kurs	Kursværdi
24	RD, kontantlån 0,9440 %	13.442.432	13.731.339	90,9800	12.492.772
		13.442.432	13.731.339		12.492.772

Nr.		Renter og bidrag	Afdrag i året	Kortfristet andel af prioritets-gæld
24	RD, kontantlån 0,9440 %	213.426	1.347.412	1.360.176
		213.426	1.347.412	1.360.176

Nr.	Låneoplysninger	Restløbetid	Resterende afdrags-frihed	Rente-tilpasning
24	RD, kontantlån 0,9440 %	9,50 år	-	-

Penneo dokumentnøgle: 93JV8-H2FWK-Q9SCZ-UNBYE-V65C9-DX8XJ

Noter til årsrapporten

		2024	2023
13.	**Varmeregnskab**		
	Varme indbetalt aconto	-46.239	-610.507
	Køb af varme	0	445.055
	Uafregnet varmeregnskab tidligere år	-41.143	-3.519
		-87.382	-168.971
14.	**Øvrig gæld**		
	Grant Thornton Godkendt Revisionspartnerselskab	27.875	27.000
	Tømrermester A/S, byggeprojekt	807.258	0
	Bjørn Svendsen A/S, maling	51.250	0
	Diverse regninger	78.852	75.677
		965.235	102.677

15. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 13.442.432, er der stillet sikkerhed på kr. 20.709.000 i selvejerselskabets ejendom, med bogført værdi pr. 31. december 2024 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.

Penneo dokumentnøgle: 93JV8-H2FWK-Q9SCZ-UNBYE-V65C9-DX8XJ

Noter til årsrapporten

16. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021.

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

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

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

		31.12.2022 BBR areal m2	31.12.2023 BBR areal m2	31.12.2024 Antal	31.12.2024 BBR areal m2
B1	Andelsboliger	5.380	5.380	78	5.380
B2	Erhvervsandele	126	126	2	126
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
		5.506	5.506	80	5.506
B5	Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0	0	0
B6	I alt	5.506	5.506	80	5.506

	Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud	Andet
C1	Fordelingstal benyttet ved andelsværdi			x	
C2	Fordelingstal benyttet ved boligafgiften	x			

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 2020
F1a	**Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020**	Nej

		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.

Penneo dokumentnøgle: 93JV8-H2FWK-Q9SCZ-UNBYE-V65C9-DX8XJ

Noter til årsrapporten

16. 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	1.010.401	24%
Øvrige omkostninger	1.729.643	40%
Finansielle poster, netto	204.299	5%
Afdrag	1.347.412	31%
I alt	4.291.755	100%

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter 98%

		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	344	263	164

	Beregnede nøgletal for foreningen:	Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
	Offentlig ejendomsvurdering	18.406	18.406
	Valuarvurdering	Ej vurderet	Ej vurderet
	Anskaffelsessum (kostpris)	3.952	3.952
K1	Foreslået andelsværdi	3.952	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.096	
K3	Teknisk andelsværdi	6.049	
	Reserver uden for andelsværdi	0	

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	23	13	37
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm *(Særlig vedligeholdelse)*	0	70	147
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	23	84	184

P Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % 31%

		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	240	242	-245

Penneo dokumentnøgle: 93JV8-H2FWK-Q9SCZ-UNBYE-V65C9-DX8XJ

Noter til årsrapporten

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2025

Driftsbudget	**Budget**	**Resultat**	**Budget**
Indtægter	**2024**	**2024**	**2025**
Boligafgift	4.127.300	3.783.362	4.127.300
Andre indtægter	40.000	65.164	40.000
Indtægter i alt	4.167.300	3.848.526	4.167.300
Udgifter			
Ejendomsskatter	317.000	316.186	347.300
El-forbrug	60.000	39.436	50.000
Vandforbrug	200.000	184.906	200.000
Renovation	250.000	259.477	265.000
Forsikringer og abonnementer	200.000	205.162	210.000
Renholdelse og udenomsarealer	370.000	352.323	370.000
Administrations- og foreningsomkostninger	410.000	372.153	410.000
Vedligeholdelse, løbende	300.000	203.143	756.500
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	807.258	0
	2.107.000	2.740.044	2.608.800
Renteudgifter, prioritetslån	215.000	213.426	200.700
Renteindtægter, bank	0	-9.127	-5.000
Udgifter i alt	2.322.000	2.944.343	2.804.500
Årets resultat	1.845.300	904.183	1.362.800
Andre ind- og udbetalinger			
Afdrag prioritetsgæld	-1.347.412	-1.347.412	-1.360.176
Ændring i arbejdskapitalen	497.888	-443.229	2.624
Arbejdskapital primo	2.344.000	2.344.180	1.901.000
Arbejdskapital ultimo	2.841.888	1.900.951	1.903.624
Arbejdskapitalen kan specificeres således			
Omsætningsaktiver		3.553.833	
Kortfristet gæld		-1.652.882	
		1.900.951	

Penneo dokumentnøgle: 93JV8-H2FWK-Q9SCZ-UNBYE-V65C9-DX8XJ

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."

Peter Wossler
Administrator
På vegne af: Lund Elmer Sandager
Serienummer: cc75125c-f730-45fa-a51f-92f9eda411b1
IP: 91.215.xxx.xxx
2025-05-19 08:29:55 UTC

Mit ID

Martin Rud Hansen
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 48772e3d-a8aa-40bc-8656-aea6ff2dcd88
IP: 89.23.xxx.xxx
2025-05-19 17:40:33 UTC

Mit ID

Claus Flyger
Bestyrelsesformand
Serienummer: 8f75a779-3011-4798-8257-63ed2e976295
IP: 91.208.xxx.xxx
2025-05-21 06:45:00 UTC

Mit ID

Jan Katholm Sørensen
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 4f9dc553-45c7-457d-8df4-c4f99cfdac0f
IP: 89.23.xxx.xxx
2025-05-21 07:17:49 UTC

Mit ID

Carsten Holm
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 162d0388-fa1b-410f-80ed-c87fdf978c24
IP: 89.23.xxx.xxx
2025-05-21 07:40:25 UTC

Mit ID

Salem Ben Souhail Dandan
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 5af26fea-74d9-44a1-948a-9a2a26a0c5cb
IP: 89.23.xxx.xxx
2025-06-16 07:33:44 UTC

Mit ID

Penneo dokumentnøgle: 93JV8-H2FWK-Q9SCZ-UNBYE-V65C9-DX8XJ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptofrafiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

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."

Anders Holmgaard Christiansen
Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936
Statsautoriseret revisor
Serienummer: 8bbbd46c-7c17-4a94-90cc-be53fedff2e6
IP: 62.243.xxx.xxx
2025-06-16 08:33:30 UTC

Mit ID

Peter Wossler
Dirigent
På vegne af: Lund Elmer Sandager
Serienummer: cc75125c-f730-45fa-a51f-92f9eda411b1
IP: 91.215.xxx.xxx
2025-06-16 08:48:00 UTC

Mit ID

Penneo dokumentnøgle: 93JV8-H2FWK-Q9SCZ-UNBYE-V65C9-DX8XJ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptofrafiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.