Selvejerboligselskabet

Højdevangen

Årsrapport for 2025

102. regnskabsår

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,

den / 2026

Dirigent

Penneo dokumentnøgle: OIAST-XDYTL-JL4CI-X4F5W-49FCT-SJM6X

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning og administratorerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025	8
Balance pr. 31. december 2025	9
Egenkapitalopgørelse	11
Note, andelskroneberegning	12
Noter til årsrapporten	15
Nøgleoplysninger	19
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2026	21

Penneo dokumentnøgle: OIAST-XDYTL-JL4CI-X4F5W-49FCT-SJM6X

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: OIAST-XDYTL-JL4CI-X4F5W-49FCT-SJM6X

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025 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 2025 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. marts 2026

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 2025. 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: OIAST-XDYTL-JL4CI-X4F5W-49FCT-SJM6X

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Selvejerboligselskabet Højdevangen

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for Selvejerboligselskabet Højdevangen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, 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 2025 samt af resultatet af Selvejerboligselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 2026 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: OIAST-XDYTL-JL4CI-X4F5W-49FCT-SJM6X

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 27. marts 2026

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor

MNE.nr. 34111

Penneo dokumentnøgle: OIAST-XDYTL-JL4CI-X4F5W-49FCT-SJM6X

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Selvejerboligselskabet Højdevangen for 2025 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: OIAST-XDYTL-JL4CI-X4F5W-49FCT-SJM6X

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: OIAST-XDYTL-JL4CI-X4F5W-49FCT-SJM6X

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: OIAST-XDYTL-JL4CI-X4F5W-49FCT-SJM6X

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2025

Note	Indtægter	2025	Ikke revideret budget 2025	2024
	Boligafgift	3.783.362	4.127.300	3.783.362
2	Øvrige indtægter	90.403	40.000	65.164
		3.873.765	4.167.300	3.848.526
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	343.897	347.300	316.186
	Elforbrug	40.729	50.000	39.436
	Vandforbrug	148.471	200.000	184.906
	Renovation	248.366	265.000	259.477
3	Forsikringer og abonnementer	199.596	210.000	205.162
4	Renholdelse og udenomsarealer	371.093	370.000	352.323
5	Administrations- og foreningsomkostninger	412.328	410.000	372.153
6	Vedligeholdelse, løbende	426.168	756.500	203.143
7	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	807.258
		2.190.648	2.608.800	2.740.044
	Resultat før finansielle poster	1.683.117	1.558.500	1.108.482
	Finansielle indtægter	3.190	5.000	9.127
8	Finansielle omkostninger	-193.225	-200.700	-213.426
	Årets resultat	1.493.082	1.362.800	904.183
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført restandel af årets resultat	1.493.082	1.362.800	904.183
	Disponeret i alt	1.493.082	1.362.800	904.183
	Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	1.493.082	1.362.800	904.183
	Betalte prioritetsafdrag	-1.360.176	-1.360.176	-1.347.412
		132.906	2.624	-443.229

Penneo dokumentnøgle: OIAST-XDYTL-JL4CJ-X4F5W-49FCT-SJM6X

Balance pr. 31. december 2025

Note	Aktiver	2025	2024
	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	12.609	19.373
10	Tilgodehavender	0	21.138
	Forudbetalte omkostninger	180.690	191.381
		193.299	231.892
11	**Likvide beholdninger**	2.697.536	3.321.941
	Omsætningsaktiver i alt	2.890.835	3.553.833
	Aktiver i alt	24.652.587	25.315.585

Penneo dokumentnøgle: OIAST-XDYTL-JL4CJ-X4F5W-49FCT-SJM6X

Balance pr. 31. december 2025

Note	Passiver	2025	2024
	Andelsindskud	92.200	92.200
	Overført resultat mv.	11.621.153	10.128.071
		11.713.353	10.220.271
	Egenkapital	11.713.353	10.220.271
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
12	Prioritetsgæld	10.709.194	12.082.256
		10.709.194	12.082.256
	Kortfristede gældsforpligtelser		
12	Kortfristet andel af langfristet gæld	1.373.062	1.360.176
13	Varmeregnskab	76.351	87.382
	Forudbetalt boligafgift	22.460	39.436
	Forudbetalt leje og deposita	540.566	540.566
	Mellemregning overdragelse af andele	2.363	20.263
14	Øvrig gæld	215.238	965.235
		2.230.040	3.013.058
	Gældsforpligtelser i alt	12.939.234	15.095.314
	Passiver i alt	24.652.587	25.315.585
1	**Andelskroneberegning**		
15	**Eventualforpligtelse**		
16	**Nøgleoplysninger og nøgletal**		

Penneo dokumentnøgle: OIAST-XDYTL-JL4CJ-X4F5W-49FCT-SJM6X

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2025

Andelsindskud	**2025**	**2024**
Saldo pr. 1. januar	92.200	92.200
Saldo pr. 31. december	92.200	92.200
Overført resultat mv.		
Overført resultat mv. primo	10.128.071	9.223.888
Overført restandel af årets resultat	1.493.082	904.183
	11.621.153	10.128.071
Egenkapital i alt	11.713.353	10.220.271

Penneo dokumentnøgle: OIAST-XDYTL-JL4CJ-X4F5W-49FCT-SJM6X

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2025

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 2025

Andelsværdien kan efter tilskudsdeklarationens bestemmelser beregnes således:

Egenkapital pr. 31. december 2025 iflg. årsrapport	11.713.353
Egenkapital pr. indskudskrone (kr. 92.200)	127,04

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

Egenkapital pr. 31. december 2025		11.713.353
Ejendom til kontant ejendomsværdi pr. 1. oktober 2012, indekseret	103.623.218	
- regnskabsmæssig værdi af ejendom	-21.761.752	81.861.466
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	12.082.256	
Prioritetsgæld, kursvædi	-11.316.323	765.933
		94.340.752
Værdi pr. indskudskrone 94.340.752 / 92.200		1023,22

Penneo dokumentnøgle: OIAST-XDYTL-JL4CJ-X4F5W-49FCT-SJM6X

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2025 - 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 2025 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: OIAST-XDYTL-JL4CJ-X4F5W-49FCT-SJM6X

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2025 - 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: OIAST-XDYTL-JL4CJ-X4F5W-49FCT-SJM6X

Noter til årsrapporten

		2025	Ikke revideret budget 2025	2024
2.	**Øvrige indtægter**			
	Garageleje og parkeringspladser - medlemmer	0		2.000
	Kælderleje- og haveleje - medlemmer	39.540		25.240
	Vaskeriindtægter	31.515		15.229
	Q-park	17.141		0
	Nøgler og navneskilte	0		600
	Tab og vinding, fraflyttere mv.	2.207		22.095
		90.403	40.000	65.164
3.	**Forsikringer og abonnementer**			
	Ejendomsforsikring	192.506		198.847
	Arbejdsskadeforsikring	4.238		3.575
	Erhvervsforsikring	2.852		2.740
		199.596	210.000	205.162
4.	**Renholdelse og udenomsarealer**			
	Trappevask	192.244		165.128
	Viceværtservice	122.025		147.680
	Vinduespolering	20.293		0
	Snebekæmpelse	34.031		38.813
	Leje af container og bortkørsel af affald	2.500		0
	Rengøringsartikler	0		702
		371.093	370.000	352.323
5.	**Administrations- og foreningsomkostninger**			
	Generalforsamling og møder	36.793		17.775
	Kontorhold, porto og gebyrer	21.001		18.429
	Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	31.500		19.750
	Fester og arrangementer	4.908		4.085
	Hjemmeside	2.079		0
	Abonnement ABF	16.809		16.122
	Administrationshonorar	176.035		173.907
	Revision og regnskab	27.450		26.625
	Lovpligtige nøgletal	1.250		1.250
	Årligt ingeniørtilsyn	10.625		10.625
	Varmeregnskab	20.038		19.745
	Internet	63.840		63.840
		412.328	410.000	372.153

Penneo dokumentnøgle: OIAST-XDYTL-JL4CJ-X4F5W-49FCT-SJM6X

Noter til årsrapporten

		2025	Ikke revideret budget 2025	2024
6.	**Vedligeholdelse, løbende**			
	Tømrer og snedker	30.902		23.228
	Maler	21.875		60.359
	Murer	0		9.434
	VVS	36.243		29.349
	Varmeanlæg	47.204		40.146
	Elektriker	32.091		4.485
	Kloakarbejde	25.281		0
	Drift af vaskeri	3.698		12.211
	Have- og gårdanlæg	199.023		16.814
	Låseservice	21.739		1.935
	Diverse vedligeholdelse	3.545		853
	Selvrisko, forsikringsskader	4.567		4.329
		426.168	756.500	203.143
7.	**Vedligeholdelse, genopretning og renovering**			
	Renoveringsarbejder, byggeplads	0		807.258
		0	0	807.258
8.	**Finansielle omkostninger**			
	Prioritetsrenter og bidrag	193.225	200.700	213.426
		193.225	200.700	213.426

Penneo dokumentnøgle: OIAST-XDYTL-JL4CJ-X4F5W-49FCT-SJM6X

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.)

	2025	2024
10. Tilgodehavender		
Igangværende forsikringssager	0	21.138
	0	21.138
11. Likvide beholdninger		
Danske Bank, erhvervskonto	2.680.257	3.304.662
Kassebeholdning	17.279	17.279
	2.697.536	3.321.941

12. Prioritetsgæld

Nr.		Restgæld	Obligations-restgæld	Kurs	Kursværdi
24	RD, kontantlån 0,9440 %	12.082.256	12.315.076	91,8900	11.316.323
		12.082.256	12.315.076		11.316.323

Nr.		Renter og bidrag	Afdrag i året	Kortfristet andel af prioritets-gæld
24	RD, kontantlån 0,9440 %	193.225	1.360.176	1.373.062
		193.225	1.360.176	1.373.062

Nr.	Låneoplysninger	Restløbetid	Resterende afdrags-frihed	Rente-tilpasning
24	RD, kontantlån 0,9440 %	8,50 år	-	-

Penneo dokumentnøgle: OIAST-XDYTL-JL4CJ-X4F5W-49FCT-SJM6X

Noter til årsrapporten

		2025	2024
13.	**Varmeregnskab**		
	Varme indbetalt aconto	-46.339	-46.239
	Uafregnet varmeregnskab tidligere år	-30.012	-41.143
		-76.351	-87.382
14.	**Øvrig gæld**		
	Grant Thornton Godkendt Revisionspartnerselskab	29.561	27.875
	Tømrermester A/S, byggeprojekt	0	807.258
	Bjørn Svendsen A/S, maling	0	51.250
	Söderberg & Partners	123.401	0
	Diverse regninger	62.276	78.852
		215.238	965.235

15. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 12.082.256, er der stillet sikkerhed på kr. 20.709.000 i selvejerselskabets ejendom, med bogført værdi pr. 31. december 2025 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: OIAST-XDYTL-JL4CJ-X4F5W-49FCT-SJM6X

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. 336 af 20. marts 2025.

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

		31.12.2023 BBR areal m2	31.12.2024 BBR areal m2	31.12.2025 Antal	31.12.2025 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 andelshaverne for mere end deres andelsindskud?	nej
E2		

F1	**Anvendt værdiansættelsesprincip til beregning af andelsværdien**	Anskaffelssessum
F1b	**Tidspunkt for værdiansættelse**	31.12.2025
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
F2b	- Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens §5, stk. 4	0	0
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: OIAST-XDYTL-JL4CJ-X4F5W-49FCT-SJM6X

Noter til årsrapporten

16. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal

		kr. / kvm
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	750
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm	750
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	0
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	0

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

	Kr.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	426.168	11%
Øvrige omkostninger	1.764.480	47%
Finansielle poster, netto	190.035	5%
Afdrag	1.360.176	36%
I alt	3.740.859	100%

		I pct.
	Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	98%

		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	263	164	271

	Beregnede nøgletal for foreningen:	Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
	Offentlig ejendomsvurdering	18.820	18.820
	Valuarvurdering	Ej vurderet	Ej vurderet
	Anskaffelsessum (kostpris)	3.952	3.952
K1	Foreslået andelsværdi	3.952	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.825	
K3	Teknisk andelsværdi	5.777	
	Reserver uden for andelsværdi	0	

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	13	37	77
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm *(Særlig vedligeholdelse)*	70	147	0
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	84	184	77

		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	242	245	247

Penneo dokumentnøgle: OIAST-XDYTL-JL4CJ-X4F5W-49FCT-SJM6X

Noter til årsrapporten

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2026

Driftsbudget **Indtægter**	**Budget** **2025**	**Resultat** **2025**	**Budget** **2026**
Boligafgift	4.127.300	3.783.362	4.127.300
Andre indtægter	40.000	90.403	80.000
Indtægter i alt	4.167.300	3.873.765	4.207.300
Udgifter			
Ejendomsskatter	347.300	343.897	373.000
El-forbrug	50.000	40.729	50.000
Vandforbrug	200.000	148.471	200.000
Renovation	265.000	248.366	214.400
Forsikringer og abonnementer	210.000	199.596	210.000
Renholdelse og udenomsarealer	370.000	371.093	400.000
Administrations- og foreningsomkostninger	410.000	412.328	490.000
Vedligeholdelse, løbende	756.500	426.168	1.000.000
	2.608.800	2.190.648	2.937.400
Renteudgifter, prioritetslån	200.700	193.225	180.300
Renteindtægter, bank	-5.000	-3.190	0
Udgifter i alt	2.804.500	2.380.683	3.117.700
Årets resultat	1.362.800	1.493.082	1.089.600
Andre ind- og udbetalinger			
Afdrag prioritetsgæld	-1.360.176	-1.360.176	-1.373.062
Ændring i arbejdskapitalen	2.624	132.906	-283.462
Arbejdskapital primo	1.901.000	1.900.951	2.034.000
Arbejdskapital ultimo	1.903.624	2.033.857	1.750.538
Arbejdskapitalen kan specificeres således			
Omsætningsaktiver		2.890.835	
Kortfristet gæld		-856.978	
		2.033.857	

Penneo dokumentnøgle: OIAST-XDYTL-JL4CJ-X4F5W-49FCT-SJM6X

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."

Jan Katholm Sørensen
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 4f9dc553-45c7-457d-8df4-c4f99cfdac0f
IP: 89.23.xxx.xxx
2026-03-29 08:52:15 UTC

MitID

Carsten Holm
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 162d0388-fa1b-410f-80ed-c87fdf978c24
IP: 89.23.xxx.xxx
2026-03-30 05:10:46 UTC

MitID

Peter Wossler
Administrator
På vegne af: Lund Elmer Sandager
Serienummer: cc75125c-f730-45fa-a51f-92f9eda411b1
IP: 91.215.xxx.xxx
2026-04-01 07:07:05 UTC

MitID

Martin Rud Hansen
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 48772e3d-a8aa-40bc-8656-aea6ff2dcd88
IP: 80.208.xxx.xxx
2026-04-02 14:54:03 UTC

MitID

Claus Flyger
Bestyrelsesformand
Serienummer: 8f75a779-3011-4798-8257-63ed2e976295
IP: 91.208.xxx.xxx
2026-04-08 07:59:52 UTC

MitID

Salem Ben Souhail Dandan
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 5af26fea-74d9-44a1-948a-9a2a26a0c5cb
IP: 89.23.xxx.xxx
2026-04-08 08:13:20 UTC

MitID

Penneo dokumentnøgle: OIAST-XDYTL-JL4CI-X4F5W-49FCT-SJM6X

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske 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.

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
2026-04-08 09:54:49 UTC

Penneo dokumentnøgle: OIAST-XDYTL-JL4CI-X4F5W-49FCT-SJM6X

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske 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.