

Selvejeboligselskabet Højdevangen

Årsrapport for 2012

89. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
REVISIONSPÅTEGNING	3-4
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5-7
RESULTATOPGØRELSE	8-9
AKTIVER	10
PASSIVER	11
NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE	12-15
NOTER TIL BALANCE	16-20
ØVRIGE NOTER	21-24
LIKVIDITETSOVERSIGT	25
BUDGET FOR ÅRET 2013	26-28

Generelle oplysninger

NAVN

Selvejeboligselskabet Højdevangen
Højdevangs Allé 1 - 6 A og Amagerbrogade 178 og 180
2300 København S
Matrikelnummer: 965 og 984, Sundbyvester
CVR-nr. 20 82 10 19

BESTYRELSE

Claus Flyger (formand)
Mads Jørgensen
Ina Pedersen
Jesper Frimann
Carsten Holm

ADMINISTRATOR

Advokatfirma Lund Elmer Sandager
Kalvebod Brygge 39 - 41
1560 København V
Telefon 33 30 02 00
Telefax 33 30 02 99

REVISION

GLB REVISION
Statsautoriserede Revisorer A/S
Ved Vesterport 6, 5. sal
1612 København V
Telefon 38 87 99 11
Telefax 38 87 61 04
E-mail: kbh@glb.dk

Godkendt på foreningens generalforsamling den / 2013
Dirigent:

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2012 for Selvejeboligselskabet Højdevangen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012

Endvidere oplyses, at alle aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser er indarbejdet og oplyst i årsrapporten, herunder kautions-, garanti- og lignende forpligtelser.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. marts 2013

Administrator:



Advokatfirma Lund Elmer Sandager

Bestyrelse:



Claus Flyger
(formand)



Mads Jørgensen



Ina Pedersen



Jesper Frimann



Carsten Holm

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i Selvejrboligselskabet Højdevangen

Vi har revideret årsregnskabet for Selvejrboligselskabet Højdevangen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selvejrboligselskabets ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selvejerboligselskabet aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selvejerboligselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

København, den 21. marts 2013

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S

Jørgen Jørgensen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Selvejrboligselskabet Højdevangen er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og 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. Der er derfor i årsrapporten indarbejdet en opgørelse af årets resultat med fradrag af betalte prioritetsafdrag og med fradrag af hensættelser for året.

Endvidere er det formålet at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens 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 budgettet har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v., indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Væsentlige resultatposter er periodiseret pr. statusdagen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og udbytte af investeringsbeviser.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til kostpris. Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Værdipapirer

Værdipapirer der er indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede investeringsbeviser, der måles til dagsværdi på balancedagen. Kursreguleringer er ført i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til den faktiske restgæld. Låneomkostninger og kurstab ved låneoptagelse er blevet udgiftsført på tidspunktet for lånets optagelse, idet beløbene er anset for relativt uvæsentlige.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

ØVRIGE NOTER

Nøgletal

De i note 24 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 25. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

I vedtægterne bestemmes, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for 2012

	Note	Realiseret 2012 kr.	Budget 2012 (ej revideret) kr.	Realiseret 2011 kr.
<u>Indtægter:</u>				
Boligafgift	1	3.830.764	3.747.100	2.915.584
Vaskeriindtægter		54.300	49.000	49.000
Andre indtægter	2	18.079	12.400	37.538
INDTÆGTER I ALT		3.903.143	3.808.500	3.002.122
<u>Omkostninger:</u>				
Ejendomsskat og forsikringer	3	365.363	330.200	330.011
Forbrugsafgifter	4	391.039	386.800	386.324
Renholdelse	5	250.276	260.000	228.867
Vedligeholdelse, løbende	6	509.654	516.700	488.679
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	12.137.618	11.250.000	333.469
Administrationsomkostninger	8	208.842	217.000	217.960
Øvrige foreningsomkostninger	9	51.249	63.000	50.141
Antenne	10	5.727	1.800	2.083
OMKOSTNINGER I ALT		13.919.768	13.025.500	2.037.534
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		-10.016.625	-9.217.000	964.588
Finansielle indtægter	11	110.640	0	114.761
Finansielle omkostninger	12	1.651.312	1.082.400	634.784
FINANSIELLE POSTER, NETTO		1.540.672	1.082.400	520.023
ÅRETS RESULTAT		-11.557.297	-10.299.400	444.565
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til næste år		-11.557.297	-10.299.400	444.565
DISPONERET I ALT		-11.557.297	-10.299.400	444.565

Resultatopgørelse for 2012

	<u>Note</u>	Realiseret 2012 kr.	Budget 2012 (ej revideret) kr.	Realiseret 2011 kr.
---o0o---				
Opgørelse af årets resultat med fradrag af				
prioritetsafdrag og hensættelser:				
Årets resultat		-11.557.297	-10.299.400	444.565
Betalte prioritetsafdrag		-542.343	-480.900	-282.653
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen		<u>12.137.618</u>	<u>11.250.000</u>	<u>333.469</u>
Resultat af ordinær drift		37.978	469.700	495.381
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering		<u>-12.137.618</u>	<u>-11.250.000</u>	<u>-333.469</u>
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser		<u>-12.099.640</u>	<u>-10.780.300</u>	<u>161.912</u>

Balance pr. 31. december 2012**- AKTIVER -**

	<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. 965 og 984, Sundbyvester (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 kr. 83.000.000)	13	13.425.833	13.425.833
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		13.425.833	13.425.833
ANLÆGSAKTIVER		13.425.833	13.425.833
Restancer, andelshavere		101.103	7.891
Beboerkonto, andelssalg		22.522	12.644
Varmeregnskab	20	0	43.790
Andre tilgodehavender	14	45.958	27.478
Forudbetalte omkostninger	15	70.605	56.236
TILGODEHAVENDER		240.188	148.039
LIKVIDE BEHOLDNINGER	16	3.515.220	1.013.303
VÆRDIPAPIRER	17	1.606.201	1.559.016
OMSÆTNINGSAKTIVER		5.361.609	2.720.358
AKTIVER		18.787.442	16.146.191

Balance pr. 31. december 2012**- P A S S I V E R -**

	<u>Note</u>	<u>2012</u> <u>kr.</u>	<u>2011</u> <u>kr.</u>
Egenkapital excl. andre reserver			
Andelsindskud		92.200	92.200
Overført resultat m.v.		-8.649.985	2.907.312
Egenkapital excl. andre reserver		-8.557.785	2.999.512
EGENKAPITAL	18	-8.557.785	2.999.512
Prioritetsgæld	19	26.016.021	11.887.520
Deposita		5.144	5.144
Varmeregnskab	20	87.540	0
Forudbetalt løbende boligafgift		10.463	11.276
Beboerkonto, andelssalg		366.925	617.039
Forudbetalt leje og deposita		384.235	373.459
Mellemregning administrator		12.725	8.100
Øvrig gæld	21	462.174	244.141
GÆLDSFORPLIGTELSE	22	27.345.227	13.146.679
PASSIVER		18.787.442	16.146.191

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal og andelsværdier, note 23-24-25

Noter til resultatopgørelse for 2012

Realiseret 2012	Budget 2012 (ej revideret)	Realiseret 2011
kr.	kr.	kr.

Note 1. Boligafgift

Boligafgift - medlemmer	2.820.768	2.820.700	2.904.984
Boligafgift - vedligeholdelse	1.003.196	918.600	0
Garageleje og parkeringspladser - medlemmer	2.000	3.000	5.800
Kælderleje - medlemmer	4.800	4.800	4.800
	3.830.764	3.747.100	2.915.584

Note 2. Andre indtægter

Lønsumsafgift	0	0	21.582
Lejeindtægt have	12.360	12.400	7.210
Andre indtægter	5.719	0	8.746
	18.079	12.400	37.538

Note 3. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	275.471	265.200	264.112
Forsikringer	89.892	65.000	65.899
	365.363	330.200	330.011

Note 4. Forbrugsafgifter

Vandafgift	198.096	175.000	164.904
Renovation	155.043	155.000	164.549
Elforbrug fællesarealer	37.900	56.800	56.871
	391.039	386.800	386.324

Noter til resultatopgørelse for 2012

	Realiseret 2012 kr.	Budget 2012 (ej revideret) kr.	Realiseret 2011 kr.
Vicevært og ejendomsservice	139.012	142.000	72.447
Trappevask	67.205	77.000	148.152
Vinduespolering	5.156	9.000	0
Sociale ydelser	480	4.000	3.657
Snerydning	37.656	25.000	2.906
Anden renholdelse	767	3.000	1.705
	250.276	260.000	228.867

Note 5. Renholdelse**Note 6. Vedligeholdelse, løbende**

Drift af vaskeri	9.930		18.760
Varmeanlæg	48.339		100.682
Låseservice	3.835		2.037
Elektriker	126.858		36.992
Maler	583		56.963
Tømrer	60.750		74.650
Murer	0		42.275
VVS	115.807		108.678
Tagarbejde	55.949		0
Kloakarbejde	7.892		6.086
Gårdplads og vej	0		24.192
Skadedyrsbekæmpelse	57.250		0
Anden vedligeholdelse	8.158		686
Mellemsum	495.351	500.000	472.001
Elektrolyse	14.303	16.700	16.678
	509.654	516.700	488.679

Noter til resultatopgørelse for 2012

Realiseret 2012	Budget 2012 (ej revideret)	Realiseret 2011
kr.	kr.	kr.

Note 7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Renovering af vejbelægning	138.200	150.000	0
Vinduer, renovering af facade m/ rep. af revner og maling, isolering af gavle	11.999.418	11.100.000	18.750
Udskiftning af faldstamme	0	0	246.370
Nye stigstreng	0	0	68.349
	12.137.618	11.250.000	333.469

Note 8. Administrationsomkostninger

Administrationshonorar	145.000	145.000	140.950
Revision og regnskabsmæssig assistance	36.000	36.000	37.250
Årligt ingeniørtilsyn	9.761	9.000	8.773
Varmeregnskabshonorar	11.511	20.000	25.258
Gebyrer m.v.	5.982	7.000	5.729
Andre administrationsudgifter	588	0	0
	208.842	217.000	217.960

Note 9. Øvrige foreningsomkostninger

Bestyrelseshonorar	0	0	5.000
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	16.000	16.000	11.800
Kopiering og kontorartikler	267	3.000	2.159
Blomster og gaver	776	0	1.012
Møder og generalforsamling	19.903	29.000	15.619
Telefon	1.560	2.000	1.947
ABF kontingent	12.743	13.000	12.604
	51.249	63.000	50.141

Noter til resultatopgørelse for 2012

	Realiseret 2012 kr.	Budget 2012 (ej revideret) kr.	Realiseret 2011 kr.
Note 10. Antenne			
Indbetalt af medlemmer	297.864		283.163
Signallevering, Copy-Dan m.v.	- 303.591	-	285.246
Nettounderskud	5.727	1.800	2.083

Note 11. Finansielle indtægter

Renteindtægter bank	27.828	0	1.237
Udbytte investeringsbeviser	35.627	0	110.838
Reservefondsudlodning	0	0	2.686
Kursregulering investeringsbeviser	47.185	0	0
	110.640	0	114.761

Note 12. Finansielle omkostninger

Prioritetsrenter og bidrag	1.045.836	1.082.400	605.174
Omkostninger ved omprioritering	282.238	0	0
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	321.229	0	0
Kursregulering investeringsbeviser	0	0	29.610
Andre renter	2.009	0	0
	1.651.312	1.082.400	634.784

Noter til balance pr. 31. december 2012

		<u>2012</u>	<u>2011</u>
		kr.	kr.
<u>Note 13. Ejendommen, matr. nr. 965 og 984, Sundbyvester</u>			
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar		13.425.833	13.425.833
Oprindelig anskaffelsessum	1.292.644		
- Tilskud	<u>-382.843</u>		
	909.801		
Godkendte forbedringer vedr. 1922-2005	9.909.080		
Yderligere godkendte forbedringer vedr. 1922-2005	409.433		
Godkendte forbedringer vedr. 2006-2007	430.188		
Yderligere forbedringer vedr. 2002-2005, godkendt ved indgåelse af aftale den 21. oktober 2009 (for foreningen) og den 23. april 2010 (for kommunen)	576.500		
Godkendte forbedringer vedr. 2008-2010, iflg. brev fra Københavns Kommune af 17. marts 2011.	1.190.831		
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december		<u>13.425.833</u>	<u>13.425.833</u>

Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 31. december 2012.

Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2012.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 83.000.000.

Note 14. Andre tilgodehavender

Vand	0	12.896
El	788	1.345
Varme	17.436	16.797
Tilgodehavende vaskemønter	25.000	0
Tilgodehavende forsikringserstatning	<u>2.734</u>	<u>3.560</u>
	<u>45.958</u>	<u>27.478</u>

Note 15. Forudbetalte omkostninger

Forudbetalt ABF-kontingent	9.638	9.531
Forudbetalt forsikring	<u>60.967</u>	<u>46.705</u>
	<u>70.605</u>	<u>56.236</u>

Noter til balance pr. 31. december 2012

	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
<u>Note 16. Likvide beholdninger</u>		
Danske Bank A/S, erhvervskonto	3.514.499	1.005.915
Kassebeholdning	<u>721</u>	<u>7.388</u>
	<u>3.515.220</u>	<u>1.013.303</u>
<u>Note 17. Værdipapirer</u>		
Danske Invest Dannebrog, investeringsbeviser	<u>1.606.201</u>	<u>1.559.016</u>
	<u>1.606.201</u>	<u>1.559.016</u>
<u>Note 18. Egenkapital</u>		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	<u>92.200</u>	<u>92.200</u>
Saldo pr. 31. december	<u>92.200</u>	<u>92.200</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. januar	2.907.312	2.462.747
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	- <u>11.557.297</u>	<u>444.565</u>
Saldo pr. 31. december	- <u>8.649.985</u>	<u>2.907.312</u>
Egenkapital i alt	- <u>8.557.785</u>	<u>2.999.512</u>

Noter til balance pr. 31. december 2012**Note 19. Prioritetsgæld**

De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på næste side.

	1) <u>Nykredit</u>	2) <u>Nykredit</u>	3) <u>Realkredit Danmark</u>	4) <u>Realkredit Danmark</u>	<u>I alt</u>
Restløbetid år	-	-	29	20	
Renter og bidrag	358.926	94.408	479.264	113.238	<u>1.045.836</u>
Betalt afdrag i året	182.410	37.954	209.128	112.851	<u>542.343</u>
Nominel restgæld	Indfriet	Indfriet	14.040.872	11.975.149	<u>26.016.021</u>
Obligationsrestgæld	Indfriet	Indfriet	14.429.352	12.113.471	<u>26.542.823</u>
Kurs	-	-	100	100	
Kursværdi	Indfriet	Indfriet	14.429.352	12.113.471	<u>26.542.823</u>
Næste års afdrag	-	-	244.600	440.700	<u>685.300</u>
---o0o---					
Renter og bidrag i alt					<u>1.045.836</u>
Betalt afdrag i alt					<u>542.343</u>
Nominel restgæld i alt					<u>26.016.021</u>
Kursværdi i alt					<u>26.542.823</u>
Næste års afdrag i alt					<u>685.300</u>

Noter til balance pr. 31. december 2012

	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
<u>1) Nykredit</u>		
Nykredit, kontantlån. Oprindelig kr. 11.065.000. Pålydende rente 4 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 4,3108 pct. p.a. Lånet er indfriet den 1. oktober 2012.		
<u>2) Nykredit</u>		
Nykredit, kontantlån. Oprindelig kr. 2.399.000. Pålydende rente 5 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 5,1572 pct. p.a. Lånet er indfriet den 1. oktober 2012.		
<u>3) Realkredit Danmark</u>		
Realkredit Danmark, kontantlån. Oprindelig kr. 14.250.000. Pålydende rente 3,5 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 3,7264 pct. p.a.		
<u>4) Realkredit Danmark</u>		
Realkredit Danmark, kontantlån. Oprindelig kr. 12.088.000. Pålydende rente 3 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 3,1288 pct. p.a.		
<u>Note 20. Varmeregnskab</u>		
2012/13		
Indbetalt aconto	45.623	44.260
Fjernvarmeomkostning	<u>0</u>	<u>131.105</u>
	<u>-45.623</u>	<u>86.845</u>
2011/12		
Indbetalt aconto	547.887	538.848
Fjernvarmeomkostning	<u>506.982</u>	<u>496.512</u>
	<u>-40.905</u>	<u>-42.336</u>
Varmeefterbetaling	<u>-1.012</u>	<u>-719</u>
Varmeregnskab i alt	<u>-87.540</u>	<u>43.790</u>

Noter til balance pr. 31. december 2012

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	kr.	kr.
<u>Note 21. Øvrig gæld</u>		
Andre kreditorer	388.517	162.406
Revision og regnskabsmæssig assistance	36.000	36.000
El	83	15.036
Vand	21.544	6.387
Varmeregnskabshonorar	14.815	22.300
Skyldig A-skat m.v.	1.215	2.012
	<u>462.174</u>	<u>244.141</u>

Note 22. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 25.330.721 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommande år. Der henvises i øvrigt til note 19.

Foreningen har pr. 31. december 2012 ingen aftale om rentesikring (renteswap).

Note 23. Eventualforpligtelser m.v.

Foreningens andelshavere: Foreningens andelshavere hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Foreningen har stillet garanti for 5 lån til delvis finansiering af køb af lejligheder. Garantierne er maksimeret til i alt kr. 244.174.

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 foreningen. Bestyrelsen oplyser, at der på tidspunktet for årsrapportens afslutning ikke er blevet rejst krav overfor foreningen.

Øvrige noter pr. 31. december 2012

Note 24. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Selvejrboligselskabet Højdevangen anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge foreningens oplysninger følgende:

Boligtype	Antal	Areal (kvm)
Andelsboliger	78	5.380
Andelsboliger erhverv	2	126
	80	5.506

Beregnete nøgletal for foreningen

1. Værdiopgørelser pr. 31. december:

	2012	2011
	kr./kvm.	kr./kvm.
	andele	andele
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	15.074	15.074
Anskaffelsessum (kostpris) pr. kvm.	2.438	2.438

	2012	2011
	kr./kvm.	kr./kvm.

2. Den løbende drift:

Indtægter pr. kvm:

Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	524	540
---	-----	-----

	2012 i pct.	2011 i pct.
--	--------------------	--------------------

Regnskabsmæssige procenttal:

Vedligeholdelse	78	28
Øvrige omkostninger	9	41
Finansielle poster netto	10	21
Afdrag	3	10
Udgifter m.v.	100	100

Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	98	97
---	-----------	-----------

Øvrige noter pr. 31. december 2012

Note 25. Beregning af andelsværdi

I henhold til vedtægternes § 14.1 fastsættes andelens pris efter reglerne i andelsboligforeningsloven, og i henhold til vedtægternes § 14.2 bestemmes, at hvis andelsprisen beregnet efter § 14.1 overstiger de priser, der kan fastsættes efter tilskudsdeklarationen af 22/5 1922, er det deklarationens lavere pris der er gældende.

Der er begrænsninger i værdien af andelene som følge 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. Foreningens egenbetaling af den oprindelige anskaffelsessum udgjorde kr. 909.801.

Foreningen har søgt Københavns Kommune om at få godkendt forbedringer udført på ejendommen siden 1922. Der foreligger accept af forbedringsudgifter afholdt til og med 2010 for kr. 12.516.032, som i årsrapporten er tillagt ejendommens anskaffelsessum til en samlet anskaffelsessum på kr. 13.425.833 pr. 31. december 2012.

Andelsværdien kan efter tilskudsdeklarationens bestemmelser beregnes således:

Egenkapital pr. 31/12 2012 iflg. årsrapport	<u>-8.557.785</u>
Egenkapital pr. indskudskrone (kr. 92.200)	<u>-92,82</u>

---o0o---

Bestyrelsen ønsker at vise, hvad andelsværdierne ville have udgjort, hvis tilskudsdeklarationen af 22/5 1922 ikke eksisterede:

Egenkapital pr. 31. december 2012		-8.557.785
Ejendom til kontant ejendomsvurdering pr. 1/10 2012	83.000.000	
- regnskabsmæssig værdi af ejendom	<u>-13.425.833</u>	69.574.167
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	26.016.021	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-26.542.823</u>	<u>-526.802</u>
		<u>60.489.580</u>

Øvrige noter pr. 31. december 2012

Værdi pr. indskudskrone (afrundet)	<u>60.489.580</u>	656,07
	92.200	

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.

---o0o---

Der er i forbindelse med årsrapportens udarbejdelse ikke udarbejdet forslag fra bestyrelsen om andelsværdier til generalforsamlingens godkendelse i henhold til vedtægternes § 32 stk. 2.

Foreningens advokat har udarbejdet efterfølgende beskrivelse (note 26) 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 fra 22/5 1922.

Note 26. Aftale med Københavns Kommune

Foreningen har ved aftale den 21. oktober 2009 (for foreningen) 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 pr. 31/12 2012	<u>12.516.032</u>
Samlet værdi for ansættelse af andelsværdi	<u>13.425.833</u>

Den maksimale andelsværdi for den enkelte andel pr. 31/12 2012 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	131.054,77	3.145.314,46
40	1.200	48.000	174.739,69	6.989.587,68
14	1.400	19.600	203.862,97	2.854.081,64
<u>2</u>	<u>1.500</u>	<u>3.000</u>	<u>218.424,61</u>	<u>436.849,23</u>
<u>80</u>		<u>92.200</u>		<u>13.425.833,00</u>

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

Øvrige noter pr. 31. december 2012

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

Likviditetsoversigt pr. 31. december 2012

		<u>31/12 2012</u> kr.
Disponible beløb:		
Restancer, andelshavere	101.100	
Beboerkonto, andelssalg	22.500	
Andre tilgodehavender	46.000	
Forudbetalte omkostninger	70.600	
Likvide beholdninger	3.515.200	
Værdipapirer	<u>1.606.200</u>	5.361.600
Diverse gældsposter:		
Varmeregnskab	87.500	
Forudbetalt løbende boligafgift	10.500	
Beboerkonto, andelssalg	366.900	
Mellemregning administrator	12.700	
Øvrig gæld	<u>462.200</u>	939.800
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2012		<u>4.421.800</u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2012		1.839.800
Formue tilgang i årets løb:		
Forøgelse af forudbetalt leje og deposita	10.800	
Optagelse af lån	<u>26.338.000</u>	26.348.800
		28.188.600
Formueafgang i årets løb:		
Årets underskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	12.099.600	
Indfrielse af lån	<u>11.667.200</u>	23.766.800
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2012		<u>4.421.800</u>

Budget for året 2013 med sammenligningstal

	Budget 2013 (ej revideret)	Realiseret 2012	Budget 2012 (ej revideret)
<u>Indtægter:</u>			
Boligaft - medlemmer	3.903.500	2.820.768	2.820.700
Boligaft - vedligeholdelse	0	1.003.196	918.600
Garageleje og parkeringspladser - medlemmer	3.000	2.000	3.000
Kælderleje - medlemmer	4.800	4.800	4.800
Vaskeriindtægter	44.000	54.300	49.000
Lejeindtægt have	12.400	12.360	12.400
Andre indtægter	0	5.719	0
	3.967.700	3.903.143	3.808.500
<u>Omkostninger:</u>			
Ejendomsskatter	275.500	275.471	265.200
Forsikringer	87.000	89.892	65.000
Vandafgift	175.000	198.096	175.000
Renovation	156.000	155.043	155.000
Elforbrug fællesarealer	45.000	37.900	56.800
Vicevært og ejendomsservice	142.000	139.012	142.000
Trappevask	77.000	67.205	77.000
Vinduespolering	9.000	5.156	9.000
Sociale ydelser	4.000	480	4.000
Snerydning	60.000	37.656	25.000
Anden renholdelse	3.000	767	3.000
Vedligeholdelse, løbende	2.000.000	495.351	500.000
Elektrolyse	16.700	14.303	16.700
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	1.000.000	12.137.618	11.250.000
Administrationshonorar	143.800	145.000	145.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	37.000	36.000	36.000
Årligt ingeniørtilsyn	10.000	9.761	9.000
Varmeregnskabshonorar	20.000	11.511	20.000
Gebyrer m.v.	7.000	5.982	7.000
Andre administrationsudgifter	0	588	0
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	18.500	16.000	16.000
Kopiering og kontorartikler	3.000	267	3.000
Blomster og gaver	0	776	0
Møder og generalforsamling	29.000	19.903	29.000
Telefon	2.000	1.560	2.000
ABF kontingent	13.000	12.743	13.000
Antenne	1.800	5.727	1.800
OMKOSTNINGER I ALT	4.335.300	13.919.768	13.025.500
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	-367.600	-10.016.625	-9.217.000

Budget for året 2013 med sammenligningstal

	Budget 2013 (ej revideret)	Realiseret 2012	Budget 2012 (ej revideret)
<u>Finansielle poster:</u>			
Renteindtægter bank	0	27.828	0
Udbytte investeringsbeviser	0	35.627	0
Kursregulering investeringsbeviser	0	47.185	0
Prioritetsrenter og bidrag	-1.122.700	-1.045.836	-1.082.400
Omkostninger ved omprioritering	0	-282.238	0
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	0	-321.229	0
Andre renter	0	-2.009	0
FINANSIELLE POSTER, NETTO	1.122.700	1.540.672	1.082.400
RESULTAT FØR SKAT	-1.490.300	-11.557.297	-10.299.400
ÅRETS RESULTAT	-1.490.300	-11.557.297	-10.299.400
<u>Forslag til resultatdisponering:</u>			
Overført til næste år	-1.490.300	-11.557.297	-10.299.400
DISPONERET I ALT	-1.490.300	-11.557.297	-10.299.400
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Årets resultat	-1.490.300	-11.557.297	-10.299.400
Betalte prioritetsafdrag	-685.300	-542.343	-480.900
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen	1.000.000	12.137.618	11.250.000
Resultat af ordinær drift	-1.175.600	37.978	469.700
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	-1.000.000	-12.137.618	-11.250.000
Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser	-2.175.600	-12.099.640	-10.780.300

LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET**Likviditetsoversigt for året 2013**

Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2013	4.421.800
Årets budgetterede resultat 2013 efter prioritetsafdrag og hensættelser	-2.175.600
Likviditetsoverskud pr. 31. december 2013	2.246.200

Budget for året 2013 med sammenligningstal

Foranstående budget for perioden 1. januar - 31. december 2013 er udarbejdet af andelsboligforeningens bestyrelse til forelæggelse og godkendelse på den kommende generalforsamling.

Ved bestyrelsens forslag er der ikke taget hensyn til generalforsamlingens evt. vedtagelse af en ændring af boligafgiften samt evt. større vedligeholdelses- og forbedringsarbejder på ejendommen udover det i budgettet anførte.