

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936
T (+45) 33 110 220
F (+45) 33 110 520
www.grantthornton.dk

Selvejrboligselskabet Højdevangen

Årsrapport for 2014 91. regnskabsår

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den / 2015

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2014	8
Balance pr. 31. december 2014	9
Note, andelskroneberegning	11
Noter til årsrapporten	14
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2015	22

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening:

Selvejeboligselskabet 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)
Mads Jørgensen (Næstformand)
Rasmus Bøgelund (Kasserer)
Carsten Holm
Martin Rud Hansen

Administrator

Advokatfirma Lund Elmer Sandager
Kalvebod Brygge 39 - 41
1560 København V
Tlf.nr. 33 30 02 00

Revisor

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø
Tlf.nr. 33 110 220

Årsrapportens godkendelse

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2014 for Selvejrboligselskabet Højdevangen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014.

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 26. marts 2015



Claus Flyger
(Formand)

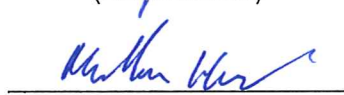


Carsten Holm

Bestyrelse



Mads Jørgensen
(Næstformand)



Martin Rud Hansen



Rasmus Bøgelund
(Kasserer)

Administrator

Advokatfirma Lund Elmer Sandager

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Selvejrboligselskaber Højdevangen

Vi har revideret årsregnskabet for Selvejrboligselskabet Højdevangen for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser 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 baggrund 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 bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens 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 andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

København, den 26. marts 2015

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Selvejrboligselskabet Højdevangen er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, 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, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

Opstillingsform

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

Indtægter

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter.

Periodiseringen indebærer, at boligafgift, lejeindtægter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen på statusdagen.

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

Omkostninger

Der foretages periodisering af alle væsentlige omkostninger.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningen er betalt af foreningen på statusdagen.

Til vedligeholdelse betragtes omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen vedlige, uden at ejendommen derved er bragt i væsentlig bedre stand end ved foreningens køb.

Finansielle poster

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab / kursgevinst og låneomkostninger fra optagelse af lån, indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld.

Balance

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 ejendommen.

Værdipapirer

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

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld er medtaget til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld korrigeret for afskrivning af lånets kurstab/kursgevinst og låneomkostninger over afdragstiden.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

Anvendt regnskabspraksis

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende. Den af generalforsamlingen vedtagne andelskroneberegning kan således anvendes indtil næste generalforsamling medmindre der er sket værdireguleringer i nedadgående retning. Værdireguleringen opgøres ved en midtvejsregulering af andelskronen.

Nøgletal

Nøgletallene er beregnet således:

Indtægt boligtype i gennemsnit pr. boligtype m²:

$$\frac{\text{Indtægt boligtype}}{\text{Areal i m}^2 \text{ boligtype}}$$

Valuarvurdering, offentlig vurdering samt anskaffelsessum pr. m² andelsbolig:

$$\frac{\text{Relevant vurdering}}{\text{Areal i m}^2 \text{ andelsboliger}}$$

Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver pr. m²:

$$\frac{\text{Gældsforpligtelser fratrasket finansielle anlægsaktiver og omsætningsaktiver}}{\text{Areal i m}^2 \text{ andelsboliger}}$$

Foreslået andelsværdi pr. m²:

$$\frac{\text{Formue til fordeling, inkl. indskud, ekskl. hensættelser}}{\text{Areal i m}^2 \text{ andelsboliger}}$$

Reserver uden for andelsværdi:

$$\frac{\text{Hensættelser i alt}}{\text{Areal i kvm andelsboliger}}$$

Teknisk andelsværdi:

$$\text{Foreslået andelsværdi} + \text{gældsforpligtelse fratrasket omsætningsaktiver}$$

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2014

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		budget		
		2014	2014	2013
2	Boligafgift	3.976.492	3.908.100	3.907.752
3	Øvrige indtægter	75.160	56.700	56.460
		<u>4.051.652</u>	<u>3.964.800</u>	<u>3.964.212</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	313.324	300.000	294.753
	Elforbrug	19.187	80.000	76.603
	Vandforbrug	161.561	200.000	199.269
	Renovation	180.617	175.000	172.809
4	Forsikringer og abonnementer	80.696	80.000	80.253
5	Anden renholdelse	218.253	246.000	221.530
6	Personaleomkostninger	34.336	35.000	34.336
7	Foreningsomkostninger og administration	269.863	292.000	302.902
8	Vedligeholdelse	141.033	1.020.000	645.875
9	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	1.799.442	2.000.000	443.166
10	Antenne	-436	9.500	6.878
		<u>3.217.876</u>	<u>4.437.500</u>	<u>2.478.374</u>
	Resultat før finansielle poster	833.776	-472.700	1.485.838
	Låne- og omprioriteringsomkostninger	-529.890	-580.000	0
11	Finansielle indtægter	95.501	0	55.046
12	Finansielle omkostninger	-996.542	-995.000	-1.071.793
	Årets resultat	<u>-597.155</u>	<u>-2.047.700</u>	<u>469.091</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til "Andre reserver"	0	0	0
	Betalte prioritetsafdrag	741.730	741.700	717.356
	Overført restandel af årets resultat	-1.338.885	-2.789.400	-248.265
	Disponeret i alt	<u>-597.155</u>	<u>-2.047.700</u>	<u>469.091</u>

Balance pr. 31. december 2014

Note	Aktiver	2014	2013
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
13	Ejendommen matr. nr. 965 og 984, Syndbyvester		
	Kostpris	909.801	909.801
	Forbedringer	12.805.803	12.631.803
	Anlægsaktiver i alt	13.715.604	13.541.604
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
14	Tilgodehavender	38.818	87.331
	Forudbetalte omkostninger	70.897	67.596
		109.715	154.927
	Danske Invest Danneborg, investeringsbeviser	1.606.043	1.559.649
	Værdipapirer	1.606.043	1.559.649
15	Likvide beholdninger	2.308.957	2.950.489
	Omsætningsaktiver i alt	4.024.715	4.665.065
	Aktiver i alt	17.740.319	18.206.669

Balance pr. 31. december 2014

Note	Passiver	2014	2013
	Egenkapital		
16	Andelsindskud	92.200	92.200
	Reserver		
17	Overført resultat mv.	-8.488.278	-8.065.123
		<u>-8.488.278</u>	<u>-8.065.123</u>
	Egenkapital i alt	<u>-8.396.078</u>	<u>-7.972.923</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
18	Prioritetsgæld	25.087.000	25.298.665
		<u>25.087.000</u>	<u>25.298.665</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
19	Varmeregnskab	53.807	65.168
	Forudbetalt boligafgift	13.980	16.563
	Forudbetalt leje og deposita	408.605	404.351
	Nøglededeposita	5.144	5.144
	Beboerkonto, andelssalg	270.605	255.609
	Igangværende overdragelse	0	42.153
20	Øvrig gæld	297.256	91.939
		<u>1.049.397</u>	<u>880.927</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>26.136.397</u>	<u>26.179.592</u>
	Passiver i alt	<u>17.740.319</u>	<u>18.206.669</u>
1	Andelskroneberegning		
21	Eventualforpligtelse		
22	Nøgleoplysninger og nøgletal		

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2014

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. Foreningens egenbetaling af den oprindelige anskaffelsessum udgjorde kr. 909.801.

Foreningen har søgt Københavns Kommune om at få godtgjort forbedringer udført på ejendommen siden 1922. Der foreligger accept af forbedringsudgifter afholdt til og med 2013 for kr. 12.805.803, som i årsrapporten er tillagt ejendommens anskaffelsessum til en samlet anskaffelsessum på kr. 13.715.604 pr. 31. december 2014.

Andelsværdien kan efter tilskudsdeklarationens bestemmelser beregnes således:

Egenkapital pr. 31. december 2014 iflg. årsrapport	-8.396.078
Egenkapital pr. indskudskrone (kr. 92.200)	<u>-91,06</u>

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

Egenkapital pr. 31. december 2014		-8.396.078
Ejendom til kontant ejendomsværdi pr. 1. oktober 2014	83.000.000	
- regnskabsmæssig værdi af ejendom	<u>-13.715.604</u>	69.284.396

Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:

Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	25.087.000	
Prioritetsgæld, kursvædi	<u>-25.515.019</u>	-428.019
		<u>60.460.299</u>

Værdi pr. indskudskrone 60.435.299/92.200	655,75
---	--------

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2014 - 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.

Foreningens 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

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	<u>12.805.803</u>
	<u>13.715.604</u>

Den maksimale andelsværdi for den enkelte andel pr. 31. december 2014 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	133.883	3.213.203
40	1.200	48.000	178.511	7.140.426
14	1.400	19.600	208.263	2.915.684
2	1.500	3.000	223.139	446.278
Afrunding				<u>14</u>
80		<u>92.200</u>		<u>13.715.604</u>

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

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2014 - fortsat

For følgende lejligheder godkender kommunen et fast tillæg, som kan tillægges ovennævnte andelsværdi. Tillægget er fast og vil kunne tillægges andelens værdi ved fremtidige overdragelser, men vil ikke blive opskrevet.

Adresse	Lejl. Nr.	Andel	Tillæggets størrelse
Amagerbrogade 178, st. th.	1	1.200	186.695,19
Højdevangs Allé 2, st. th.	9	900	10.754,39
Højdevangs Allé 2, 3. tv.	13	1.200	14.339,19
Højdevangs Allé 4, 3. th.	20	900	10.754,39
Højdevangs Allé 6, 3. tv.	29	1.200	14.339,19
Højdevangs Allé 5 A, 3. th.	44	1.200	14.339,19
Højdevangs Allé 5 A, 2. tv.	46	1.400	16.729,05
Højdevangs Allé 5, st. tv.	56	900	140.089,39
Højdevangs Allé 3, 1. th.	58	1.200	186.695,19
Højdevangs Allé 3, 3. tv.	61	900	140.089,39
Højdevangs Allé 3, 2. tv.	62	900	140.089,39
Højdevangs Allé 1, 2. tv.	70	900	10.862,39
Højdevangs Allé 1, st. tv.	72	900	10.754,39
Amagerbrogade 180, 1. th.	74	1.400	16.729,95

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2014	2014	2013
2.	Boligafgifter			
	Boligafgifter, boliger	3.976.492	3.908.100	3.907.752
		<u>3.976.492</u>	<u>3.908.100</u>	<u>3.907.752</u>
3.	Øvrige indtægter			
	Garageleje og parkeringspladser - medlemmer	4.400	4.500	4.300
	Kælderleje - medlemmer	4.800	4.800	4.800
	Lejeindtægter have	12.360	12.400	12.360
	Vaskeriindtægter	53.500	35.000	35.000
	Andre driftsindtægter	100	0	0
		<u>75.160</u>	<u>56.700</u>	<u>56.460</u>
4.	Forsikringer og abonnementer			
	Ejendomsforsikring	76.653		77.520
	Arbejdsskadeforsikring	2.489		2.346
	Erhvervsforsikring	1.554		387
		<u>80.696</u>	<u>80.000</u>	<u>80.253</u>
5.	Anden renholdelse			
	Ejendomsservice	133.862	107.000	98.207
	Trappevask	77.323	77.000	68.570
	Vinduespolering	7.068	9.000	7.068
	Snebekæmpelse	0	50.000	46.706
	Anden renholdelse	0	3.000	979
		<u>218.253</u>	<u>246.000</u>	<u>221.530</u>
6.	Personaleomkostninger			
	Lønninger (vicevært)	34.336	35.000	34.336
		<u>34.336</u>	<u>35.000</u>	<u>34.336</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret	
		budget	
	2014	2014	2013
7. Foreningsomkostninger og administration			
Generalforsamling og møder	12.618	30.000	49.892
Kontorhold, porto og gebyrer	5.505	10.000	5.613
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	18.500	16.000	16.000
Telefon	1.050	2.000	963
Abonnement ABF	13.022	13.000	12.884
Revision og regnskab	21.500	36.000	36.000
Årligt ingeniørtilsyn	8.993	10.000	11.078
Administrationshonorar	149.000	152.000	147.900
Andre administrationsudgifter	5.742	3.000	2.135
Advokat	14.429	0	0
Varmeregnskab	19.504	20.000	20.437
	<u>269.863</u>	<u>292.000</u>	<u>302.902</u>
8. Vedligeholdelse			
Murer	0		45.972
Tømrer og snedker	20.626		8.791
Elektriker	41.902		261.110
VVS	39.716		161.365
Maler	0		13.754
Varmeanlæg	21.424		22.167
Tagarbejder	0		24.709
Drift af vaskeri	10.774		13.688
Køb af vaskemaskiner, tørretumbler mv.	0		56.898
Elektrolyse	0		18.962
Kloakarbejde	0		8.461
Låsesmed	0		7.249
Anden vedligeholdelse	6.591		2.749
	<u>141.033</u>	<u>1.020.000</u>	<u>645.875</u>
9. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Vinduer, renovering af facade m/rep. af revner og maling, isolering af gavle	1.799.442		5.633
Udskiftning af faldstammer	0		368.739
Låsesystem	0		68.794
	<u>1.799.442</u>	<u>2.000.000</u>	<u>443.166</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret budget		
	2014	2014	2013	
10. Antenne				
Indbetalt medlemmer	321.318		308.080	
Signallevering, Copy-Dan mv.	-320.882		-314.958	
	<u>436</u>	<u>-9.500</u>	<u>-6.878</u>	
11. Finansielle indtægter				
Renteindtægter, bank	3.188		4.377	
Kursregulering investeringsbeviser	46.394		0	
Udbytte investeringsbeviser	45.919		50.669	
	<u>95.501</u>	<u>0</u>	<u>55.046</u>	
12. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	996.506		1.024.650	
Kursregulering investeringsbeviser	0		46.552	
Andre renter	36		591	
	<u>996.542</u>	<u>995.000</u>	<u>1.071.793</u>	

Noter til årsrapporten

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

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	909.801	12.631.803	0	13.541.604
Tilgang	0	174.000	0	174.000
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>909.801</u>	<u>12.805.803</u>	<u>0</u>	<u>13.715.604</u>
Afskrivninger primo	0	0	0	0
Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Afskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger primo	0	0	0	
Årets opskrivninger	0	0	0	
Tilbageført opskrivning	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>909.801</u>	<u>12.805.803</u>	<u>0</u>	<u>13.715.604</u>

(Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2014 udgør kr. 83.000.000.)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
14. Tilgodehavender		
Forsikringssag	5.691	52.603
Restancer	7.125	657
Tilgodehavende vaskemønter	25.000	25.000
Øvrige tilgodehavender	75	0
Tilgodehavende påkravsgebyr	<u>927</u>	<u>9.071</u>
	<u>38.818</u>	<u>87.331</u>
15. Likvide beholdninger		
Kasse	721	721
Danske Bank, erhvervskonto	<u>2.308.236</u>	<u>2.949.768</u>
	<u>2.308.957</u>	<u>2.950.489</u>

Noter til årsrapporten

		<u>2014</u>	<u>2013</u>
16. Andelsindskud			
Saldo pr. 1. januar		92.200	92.200
Saldo pr. 31. december		<u>92.200</u>	<u>92.200</u>
17. Overført resultat mv.			
Saldo pr. 1. januar		-8.065.123	-8.649.985
Godkendte forbedringer Københavns Kommune		174.000	115.771
Betalte prioritetsafdrag		741.730	717.356
Overført restandel af årets resultat		<u>-1.338.885</u>	<u>-248.265</u>
		<u>-8.488.278</u>	<u>-8.065.123</u>
		<u>-8.488.278</u>	<u>-8.065.123</u>
18. Prioritetsgæld			
		Obligations-	
Nr.	<u>Restgæld</u>	<u>restgæld</u>	<u>kurs</u>
1 RD, kontantlån 3,7264 % - indfriet	0	0	0,0000
2 RD, kontantlån 3,1288 % - indfriet	0	0	0,0000
3 RD, kontantlån 2,1968 %	<u>25.087.000</u>	<u>25.553.349</u>	99,8500
	<u>25.087.000</u>	<u>25.553.349</u>	<u>25.515.019</u>
			<u>25.515.019</u>
			Kortfristet andel af prioritets- gæld
Nr.		<u>Renter og bidrag</u>	<u>Afdrag i året</u>
1 RD, kontantlån 3,7264 % - indfriet		584.351	281.736
2 RD, kontantlån 3,1288 % - indfriet		412.155	459.994
3 RD, kontantlån 2,1968 %		0	0
		<u>996.506</u>	<u>741.730</u>
			<u>1.016.100</u>
			<u>1.016.100</u>
		Resterende afdrags- frihed	Rente- tilpasning
Nr. Låneoplysninger	<u>Restløbetid</u>		
1 RD, kontantlån 3,7264 % - indfriet	27	-	-
2 RD, kontantlån 3,1288 % - indfriet	18	-	-
3 RD, kontantlån 2,1968 %	20	-	-

Noter til årsrapporten

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
19. Varmeregnskab		
Varme indbetalt aconto	-594.599	-594.034
Køb af varme	536.387	525.963
Uafregnet varmeregnskab tidligere år	<u>4.405</u>	<u>2.903</u>
	<u>-53.807</u>	<u>-65.168</u>
20. Øvrig gæld		
Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab	21.500	0
Mellemregning administrator	0	4.400
GLB Revision	0	36.000
Varmeregnskabshonorar	19.000	19.000
Årligt ingeniørtilsyn	10.000	10.000
Skyldig A-skat mv.	1.189	1.189
Diverse regninger	<u>245.567</u>	<u>21.350</u>
	<u>297.256</u>	<u>91.939</u>

21. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 25.087.000, er der stillet sikkerhed på kr. 25.087.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2014 på kr. 13.541.604.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 5 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for "realkreditlån".

Garantistillelser

Foreningen har stillet garanti for 3 lån til delvis finansiering af køb af lejligheder. Garantierne er maksimeret til i alt kr. 127.370.

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 købere 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.

Noter til årsrapporten

22. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013.

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

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

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger:

		Antal	Areal kvm
B1	Andelsboliger	78	5.380
B2	Erhvervsandele	2	126
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
		80	5.506
B5	Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0
B6	I alt	80	5.506

	Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud	Andet
C1	Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi			x	
C2	Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften	x			
C3					

D1	Stiftelsesår			1920
D2	Ejendommens opførelsesår			1921

Hæftelser

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

F1	Anvendt vurderingsprincip	Anskaffelsessum pr. 31. december 2014
----	---------------------------	---------------------------------------

		Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	13.715.604	2.491
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0,00%	

Eventualforpligtelser

G1	Foreningen har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.
G2	Foreningens ejendom er pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.
G3	Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.

Noter til årsrapporten

22. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	731	731
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm		731
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	1.940.475	36%
	Øvrige omkostninger	1.277.401	24%
	Finansielle poster, netto	1.430.931	27%
	Afdrag	741.730	14%
	I alt	5.390.537	100%
	Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		98%
		Forrige år	Sidste år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	-2.099	85
Beregnete nøgletal for foreningen:		Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
	Offentlig ejendomsvurdering	15.074	15.074
	Valuarvurdering	Ej vurderet	Ej vurderet
	Anskaffelsessum (kostpris)	2.491	2.491
K1	Foreslået andelsværdi	2.491	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.016	
K3	Teknisk andelsværdi	6.507	
	Reserver uden for andelsværdi	0	
		Forrige år	Sidste år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	93	117
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (Særlig vedligeholdelse)	2.204	80
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	2.297	198
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i %		-104%
		Forrige år	Sidste år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	99	130

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2015

Driftsbudget	Budget	Resultat	Budget
Indtægter	2014	2014	2015
Boligafgift	3.908.100	3.976.492	4.034.800
Andre indtægter	56.700	75.160	47.000
Indtægter i alt	3.964.800	4.051.652	4.081.800
Udgifter			
Ejendomsskatter	300.000	313.324	316.000
El-forbrug	80.000	19.187	60.000
Vandforbrug	200.000	161.561	180.000
Renovation	175.000	180.617	192.000
Forsikringer og abonnementer	80.000	80.696	81.000
Anden renholdelse	246.000	218.253	220.000
Personaleomkostninger	35.000	34.336	35.000
Foreningsomkostninger	292.000	269.863	270.000
Vedligeholdelse	1.020.000	141.033	500.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	2.000.000	1.799.442	1.500.000
Antenne	9.500	-436	5.000
	4.437.500	3.217.876	3.359.000
Låne- og omprioriteringsomkostninger	580.000	529.890	0
Renteudgifter, prioritetslån	995.000	996.506	691.000
Andre renter	0	36	0
Renteindtægter, diverse	0	-3.188	0
Kursregulering investeringsbeviser	0	-46.394	0
Udbytte investeringsforeningsbeviser	0	-45.919	0
Udgifter i alt	6.012.500	4.648.807	4.050.000
Årets resultat	-2.047.700	-597.155	31.800
Andre ind- og udbetalinger			
Ændring prioritetsgæld ved låneomlægning	0	530.065	0
Afdrag prioritetsgæld	-275.000	-741.730	-1.016.100
Ændring i arbejdskapitalen	-2.322.700	-808.820	-984.300
Arbejdskapital primo	3.784.000	3.784.138	2.975.000
Arbejdskapital ultimo	1.461.300	2.975.318	1.990.700
Arbejdskapitalen kan specificeres således			
Omsætningsaktiver		4.024.715	
Kortfristet gæld		-1.049.397	
		2.975.318	