

Selvejrboligselskabet Højdevangen

Årsrapport for 2015 92. regnskabsår

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling,
den / 2016**

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	8
Balance pr. 31. december 2015	9
Note, andelskroneberegning	11
Noter til årsrapporten	14
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2016	22

Selskabsoplysninger

Selvejeboligselskab

Selvejeboligselskabet Højdevangen

CVR-nr. 20 82 10 19

Adresse

Højdevangs Allé 1 – 6 A og Amagerbrogade 178 og 180
2300 København S

Bestyrelse

Claus Flyger (Formand)

Mads Jørgensen (Næstformand)

Rasmus Bøgelund

Carsten Holm

Martin Rud Hansen (Kasserer)

Administrator

Advokatfirma Lund Elmer Sandager

Kalvebod Brygge 39 - 41

1560 København V

Tlf.nr. 33 30 02 00

Revisor

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45

2100 København Ø

Tlf.nr. 33 110 220

Årsrapportens godkendelse

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2015 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 selskabets vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

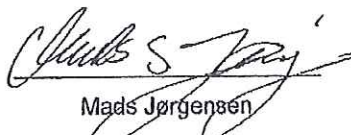
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31/03 2016

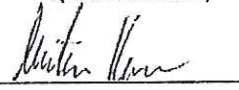
Bestyrelse


Claus Flyger
(Formand)


Mads Jørgensen
(Næstformand)

Rasmus Bøgelund

Carsten Holm


Martin Rud Hansen
(Kasserer)

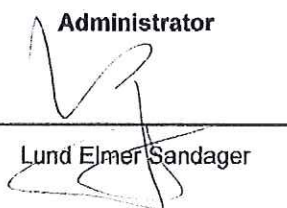
Arsrapportens godkendelse

Administratorpåtegning

Som administrator for Selvejrboligselskabet **Højdevangen** skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af selskabet for regnskabsåret 2015.

Ud fra vores administration og bogføring for selskabet er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

Administrator



Lund Elmer Sandager

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Selvejrboligselskabet Højdevangen

Vi har revideret årsregnskabet for Selvejrboligselskabet Højdevangen for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og selskabets 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 selskabets 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 selskabets 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 selskabets 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.

Konklusion

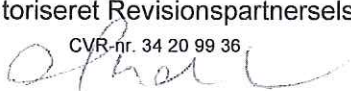
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selvejrboligselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selvejrboligselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og selskabets vedtægter.

København, den 31. marts 2016

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36


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 selskabets vedtægter.

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

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser selskabets aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter.

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

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

Omkostninger

Der foretages periodisering af alle væsentlige omkostninger.

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

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

Finansielle poster

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

Balance

Materielle anlægsaktiver

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

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

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 selskabets ejendom i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

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

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Andelsværdien opgøres i henhold til 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 og nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger

De i note 22 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2015

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2015	budget 2015	2014
2	Boligafgift	4.050.752	4.034.800	3.976.492
3	Øvrige indtægter	78.683	47.000	75.160
		<u>4.129.435</u>	<u>4.081.800</u>	<u>4.051.652</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	315.462	316.000	313.324
	Elforbrug	32.287	60.000	19.187
	Vandforbrug	163.934	180.000	161.561
	Renovation	192.697	192.000	180.617
4	Forsikringer og abonnementer	84.234	81.000	80.696
5	Anden renholdelse	216.113	220.000	218.253
6	Personaleomkostninger	47.376	35.000	34.336
7	Administrationsomkostninger	267.291	270.000	269.863
8	Vedligeholdelse	239.866	500.000	141.033
9	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	39.249	1.500.000	1.799.442
10	Antenne	935	5.000	-436
		<u>1.599.444</u>	<u>3.359.000</u>	<u>3.217.876</u>
	Resultat før finansielle poster	2.529.991	722.800	833.776
	Låne- og omprioriteringsomkostninger	0	0	-529.890
11	Finansielle indtægter	66.613	0	95.501
12	Finansielle omkostninger	-755.165	-691.000	-996.542
	Årets resultat	<u>1.841.439</u>	<u>31.800</u>	<u>-597.155</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til "Andre reserver"	0	0	0
	Betalte prioritetsafdrag	1.016.100	1.016.100	741.730
	Overført restandel af årets resultat	825.339	-984.300	-1.338.885
	Disponeret i alt	<u>1.841.439</u>	<u>31.800</u>	<u>-597.155</u>

Balance pr. 31. december 2015

Note	Aktiver	2015	2014
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
13	Ejendommen matr. nr. 965 og 984, Syndbyvester		
	Kostpris	909.801	909.801
	Forbedringer	17.367.452	12.805.803
	Anlægsaktiver i alt	18.277.253	13.715.604
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
14	Tilgodehavender	86.076	38.818
	Forudbetalte omkostninger	71.806	70.897
		157.882	109.715
	Danske Invest Danneborg, investeringsbeviser	1.533.238	1.606.043
	Værdipapirer	1.533.238	1.606.043
15	Likvide beholdninger	2.701.922	2.308.957
	Omsætningsaktiver i alt	4.393.042	4.024.715
	Aktiver i alt	22.670.295	17.740.319

Balance pr. 31. december 2015

Note	Passiver	2015	2014
	Egenkapital		
16	Andelsindskud	92.200	92.200
	Reserver		
17	Overført resultat mv.	-2.085.190	-8.488.278
		-2.085.190	-8.488.278
	Egenkapital i alt	-1.992.990	-8.396.078
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
18	Prioritetsgæld	24.070.900	25.087.000
		24.070.900	25.087.000
	Kortfristede gældsforpligtelser		
19	Varmeregnskab	48.774	53.807
	Forudbetalt boligafgift	5.688	13.980
	Forudbetalt leje og deposita	429.840	408.605
	Nøgledposita	5.144	5.144
	Igangværende overdragelse	20.450	270.605
20	Øvrig gæld	82.489	297.256
		592.385	1.049.397
	Gældsforpligtelser i alt	24.663.285	26.136.397
	Passiver i alt	22.670.295	17.740.319
1	Andelskroneberegning		
21	Eventualforpligtelse		
22	Nøgleplysninger og nøgletal		

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2015

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 2015 for kr. 17.367.452, som i årsrapporten er tillagt ejendommens anskaffelsessum til en samlet anskaffelsessum på kr. 18.277.253 pr. 31. december 2015.

Andelsværdien kan efter tilskudsdeklarationens bestemmelser beregnes således:

Egenkapital pr. 31. december 2015 iflg. årsrapport	-1.992.990
Egenkapital pr. indskudskrone (kr. 92.200)	<u>-21,62</u>

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

Egenkapital pr. 31. december 2015		-1.992.990
Ejendom til kontant ejendomsværdi pr. 1. oktober 2014	83.000.000	
- regnskabsmæssig værdi af ejendom	<u>-18.277.253</u>	64.722.747

Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:

Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	24.070.900	
Prioritetsgæld, kursvædi	<u>-23.647.374</u>	423.526
		<u>63.153.283</u>

Værdi pr. indskudskrone 63.153.283/92.200	684,96
---	--------

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2015 - 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	17.367.452
Regulering værditilskrivning over 3 år (foreslås tilskrevet andelskronen i 2016 og 2017)	-3.041.099
	<u>15.236.154</u>

Den maksimale andelsværdi for den enkelte andel pr. 31. december 2015 kan herefter opgøres således:

Antal andele	Indskud pr. andel	Indskud i alt	Pr. andel	I alt
24	900	21.600	148.726	3.569.427
40	1.200	48.000	198.301	7.932.035
14	1.400	19.600	231.352	3.238.924
2	1.500	3.000	247.877	495.753
Afrunding				14
80		92.200		<u>15.236.154</u>

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

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2015 - 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		
		2015	2015	2014
2. Boligafgifter				
Boligafgifter, boliger		4.050.752	4.034.800	3.976.492
		<u>4.050.752</u>	<u>4.034.800</u>	<u>3.976.492</u>
3. Øvrige indtægter				
Garageleje og parkeringspladser - medlemmer		4.800	4.500	4.400
Kælderleje - medlemmer		4.800	4.800	4.800
Lejeindtægter have		12.360	12.400	12.360
Vaskeriindtægter		47.750	25.300	53.500
Andre driftsindtægter		8.973	0	100
		<u>78.683</u>	<u>47.000</u>	<u>75.160</u>
4. Forsikringer og abonnementer				
Ejendomsforsikring		80.090		76.653
Arbejdsskadeforsikring		2.562		2.489
Erhvervsforsikring		1.582		1.554
		<u>84.234</u>	<u>81.000</u>	<u>80.696</u>
5. Anden renholdelse				
Ejendomsservice		105.350	120.000	133.862
Trappevask		76.964	77.000	77.323
Vinduespolering		3.534	9.000	7.068
Snebekæmpelse		29.525	14.000	0
Anden renholdelse		740	0	0
		<u>216.113</u>	<u>220.000</u>	<u>218.253</u>
6. Personaleomkostninger				
Lønninger (vicevært)		47.376	35.000	34.336
		<u>47.376</u>	<u>35.000</u>	<u>34.336</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret budget	
	2015	2015	2014
7. Administrationsomkostninger			
Generalforsamling og møder	13.186	20.000	12.618
Kontorhold, porto og gebyrer	5.714	10.000	5.505
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	18.500	16.000	18.500
Telefon	1.710	2.000	1.050
Abonnement ABF	13.159	13.000	13.022
Årligt ingeniørtilsyn	8.517	10.000	8.993
Administrationshonorar	150.000	152.000	149.000
Revision og regnskab	22.500	24.000	21.500
Revision tidligere år	375	0	0
Advokat	16.250	0	14.429
Andre administrationsudgifter	0	3.000	5.742
Varmeregnskab	17.380	20.000	19.504
	<u>267.291</u>	<u>270.000</u>	<u>269.863</u>
8. Vedligeholdelse			
Murer	118.450		0
Tømrer og snedker	0		20.626
Elektriker	21.565		41.902
VVS	19.518		39.716
Maler	19.100		0
Glarmester	3.125		0
Varmeanlæg	37.558		21.424
Drift af vaskeri	5.017		10.774
Grønne arealer	14.636		752
Anden vedligeholdelse	897		5.839
	<u>239.866</u>	<u>500.000</u>	<u>141.033</u>
9. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Vinduer, renovering af facade m/rep. af revner og maling, isolering af gavle	0		1.799.442
Varmeanlæg	34.421		0
Elektriker	4.828		0
	<u>39.249</u>	<u>1.500.000</u>	<u>1.799.442</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret budget	
		2015	2014
10. Antenne			
Indbetalt medlemmer	328.602		321.318
Signallevering, Copy-Dan mv.	-329.537		-320.882
	<u>-935</u>	<u>-5.000</u>	<u>436</u>
11. Finansielle indtægter			
Renteindtægter, bank	1.694		3.188
Kursregulering investeringsbeviser	0		46.394
Udbytte investeringsbeviser	64.919		45.919
	<u>66.613</u>	<u>0</u>	<u>95.501</u>
12. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	682.360	691.000	996.506
Kursregulering investeringsbeviser	72.805	0	0
Andre renter	0	0	36
	<u>755.165</u>	<u>691.000</u>	<u>996.542</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	12.805.803	0	13.715.604
Tilgang	0	4.561.649	0	4.561.649
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>909.801</u>	<u>17.367.452</u>	<u>0</u>	<u>18.277.253</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>17.367.452</u>	<u>0</u>	<u>18.277.253</u>

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
14. Tilgodehavender		
Forsikringssag	5.691	5.691
Restancer	53.656	7.125
Tilgodehavende vaskemønter	25.000	25.000
Øvrige tilgodehavender	1.729	75
Tilgodehavende påkravsgebyr	<u>0</u>	<u>927</u>
	<u>86.076</u>	<u>38.818</u>
15. Likvide beholdninger		
Kasse	721	721
Danske Bank, erhvervskonto	<u>2.701.201</u>	<u>2.308.236</u>
	<u>2.701.922</u>	<u>2.308.957</u>

Noter til årsrapporten

		2015	2014	
16.	Andelsindskud			
	Saldo pr. 1. januar	92.200	92.200	
	Saldo pr. 31. december	92.200	92.200	
17.	Overført resultat mv.			
	Saldo pr. 1. januar	-8.488.278	-8.065.123	
	Godkendte forbedringer Københavns Kommune	4.561.649	174.000	
	Betalte prioritetsafdrag	1.016.100	741.730	
	Overført restandel af årets resultat	825.339	-1.338.885	
		-2.085.190	-8.488.278	
		-2.085.190	-8.488.278	
18.	Prioritetsgæld			
		Obligations-		
Nr.	Restgæld	restgæld	kurs	Kursværdi
3 RD, kontantlån 2,1968 %	24.070.900	24.497.435	96,5300	23.647.374
	24.070.900	24.497.435		23.647.374
				Kortfristet andel af prioritetsgæld
Nr.		Renter og bidrag	Afdrag i året	
3 RD, kontantlån 2,1968 %		682.360	1.016.100	1.033.000
		682.360	1.016.100	1.033.000
Nr. Låneoplysninger		Restløbetid	Resterende afdragsfrihed	Rente-tilpasning
3 RD, kontantlån 2,1968 %		19	-	-

Noter til årsrapporten

	2015	2014
19. Varmeregnskab		
Varme indbetalt aconto	-592.509	-594.599
Køb af varme	540.678	536.387
Uafregnet varmeregnskab tidligere år	3.057	4.405
	<u>-48.774</u>	<u>-53.807</u>
20. Øvrig gæld		
Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab	22.500	21.500
Varmeregnskabshonorar	18.000	19.000
Årligt ingeniørtilsyn	9.300	10.000
Skyldig A-skat mv.	7.847	1.189
Diverse regninger	24.842	245.567
	<u>82.489</u>	<u>297.256</u>

21. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 24.070.900, er der stillet sikkerhed på kr. 25.087.000 i selvejerselskabets ejendom, med bogført værdi pr. 31. december 2015 på kr. 18.277.253.

Hæftelsesforhold

Selskabets medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 5 alene for selskabets 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 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 selskabet. Bestyrelsen oplyser, at der på tidspunktet for årsrapportens afslutning ikke er blevet rejst krav overfor selskabet.

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. 2 af 6. januar 2015.

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

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	15.236.154	2.767
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.041.099	552

F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	19,96%
----	-------------------------------------	--------

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	740	740	
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm		740	
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	0	0	
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boliglejekvm	0	0	
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):				
		Kr.	I pct.	
	Vedligeholdelsesomkostninger	279.115	8%	
	Øvrige omkostninger	1.320.329	40%	
	Finansielle poster, netto	688.552	21%	
	Afdrag	1.016.100	31%	
	I alt	3.304.096	100%	
	Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		98%	
		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	85	-108	334
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)	3.320	3.320	
K1	Foreslået andelsværdi	2.767		
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.681		
K3	Teknisk andelsværdi	6.449		
	Reserver uden for andelsværdi	552		
		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	117	26	44
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (Særlig vedligeholdelse)	80	327	7
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	198	352	51
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i %	-35%		
		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	130	135	185

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2016

Driftsbudget	Budget	Resultat	Budget
Indtægter	2015	2015	2016
Boligafgift	4.034.800	4.050.752	4.076.000
Andre indtægter	47.000	78.683	75.000
Indtægter i alt	4.081.800	4.129.435	4.151.000
Udgifter			
Ejendomsskatter	316.000	315.462	315.000
El-forbrug	60.000	32.287	35.000
Vandforbrug	180.000	163.934	165.000
Renovation	192.000	192.697	194.000
Forsikringer og abonnementer	81.000	84.234	87.000
Anden renholdelse	220.000	216.113	220.000
Personaleomkostninger	35.000	47.376	45.000
Administrationsomkostninger	270.000	267.291	270.000
Vedligeholdelse	500.000	239.866	500.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	1.500.000	39.249	1.500.000
Antenne	5.000	935	5.000
	3.359.000	1.599.444	3.336.000
Renteudgifter, prioritetslån	691.000	682.360	662.000
Renteindtægter, diverse	0	-1.694	0
Kursregulering investeringsbeviser	0	72.805	0
Udbytte investeringsforeningsbeviser	0	-64.919	0
Udgifter i alt	4.050.000	2.287.996	3.998.000
Årets resultat	31.800	1.841.439	153.000
Andre ind- og udbetalinger			
Afdrag prioritetsgæld	-1.016.100	-1.016.100	-1.033.000
Ændring i arbejdskapitalen	-984.300	825.339	-880.000
Arbejdskapital primo	2.975.000	2.975.318	3.801.000
Arbejdskapital ultimo	1.990.700	3.800.657	2.921.000
Arbejdskapitalen kan specificeres således			
Omsætningsaktiver		4.393.042	
Kortfristet gæld		-592.385	
		3.800.657	