

Selvejrboligselskabet

Højdevangen

Årsrapport for 2021

98. regnskabsår

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den / 2022

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning og administratorerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	9
Balance pr. 31. december 2021	10
Egenkapitalopgørelse	12
Note, andelskroneberegning	13
Noter til årsrapporten	16
Nøgleoplysninger	21
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2022	23

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)
Martin Rud Hansen (Næstformand)
Salem Dandan
Jan Katholm Sørensen
Carsten Holm

Administrator

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

Revisor

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

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 for Selvejrboligselskabet **Højdevangen**.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. april 2022

Bestyrelse

Claus Flyger

Martin Rud Hansen

Salem Dandan

Jan Katholm Sørensen

Carsten Holm

Administratorerklæring

Som administrator for Selvejrboligselskabet har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2021. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Administrator

Advokatfirmaet Lund Elmer Sandager

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Selvejrboligselskabet Højdevangen

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Selvejrboligselskabet Højdevangen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af Selvejrboligselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af Selvejrboligselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Selvejrboligselskabet har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Resultatbudgettet for 2022 er tillige medtaget i årsrapporten. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere Selvejrboligselskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere Selvejrboligselskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af Selvejrboligselskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om Selvejrboligselskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at Selvejrboligselskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med bestyrelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 8. april 2022

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor

MNE.nr. 34111

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Selvejrboligselskabet Højdevangen for 2021 er aflagt i overensstemmelse årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

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

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

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder, som følge af ny regnskabsvejledning for andelsboligforeninger offentliggjort af Erhvervsstyrelsen i december 2021:

Årets resultat er uændret, men der er foretaget en omplacering af følgende poster i noterne:

1. Restancer er flyttet fra note 11 andre tilgodehavender til selvstændig post i aktiverne
2. Kortfristet andel af langfristet gæld er flyttet fra langfristet gældsforpligtelser til kortfristet gældsforpligtelser

Foreningens sammenligningstal for 2020 er ændret i overensstemmelse hermed.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

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

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger

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

Finansielle poster

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

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

Forslag til resultatdisponering

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

Likviditetsresultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

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

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

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

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

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

Prioritetsgæld

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

Øvrige gældsforpligtelser

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

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Anvendt regnskabspraksis

Andelsværdi

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

Nøgletal og nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 17, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

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

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2021

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		budget		
		2021	2021	2020
2	Boligafgift	4.127.304	4.127.300	4.127.304
3	Øvrige indtægter	64.791	23.000	47.693
		<u>4.192.095</u>	<u>4.150.300</u>	<u>4.174.997</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	307.574	308.000	307.574
	Elforbrug	37.517	40.000	35.306
	Vandforbrug	227.829	160.000	157.939
	Renovation	155.849	155.800	148.167
4	Forsikringer og abonnementer	92.800	93.000	91.387
5	Renholdelse og udenomsarealer	362.681	350.000	325.374
6	Administrations- og foreningsomkostninger	302.024	300.000	277.232
7	Vedligeholdelse, løbende	295.852	1.000.000	929.548
8	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	110.021
		<u>1.782.126</u>	<u>2.406.800</u>	<u>2.382.548</u>
	Resultat før finansielle poster	2.409.969	1.743.500	1.792.449
9	Finansielle omkostninger	<u>-282.649</u>	<u>-285.000</u>	<u>-297.287</u>
	Årets resultat	<u>2.127.320</u>	<u>1.458.500</u>	<u>1.495.162</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til "Andre reserver"	0	0	0
	Overført restandel af årets resultat	<u>2.127.320</u>	<u>1.458.500</u>	<u>1.495.162</u>
	Disponeret i alt	<u>2.127.320</u>	<u>1.458.500</u>	<u>1.495.162</u>
	Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	2.127.320	1.458.500	1.495.162
	Betalte prioritetsafdrag	<u>-1.309.832</u>	<u>-1.309.800</u>	<u>-1.297.540</u>
		<u>817.488</u>	<u>148.700</u>	<u>197.622</u>

Balance pr. 31. december 2021

Note	Aktiver	2021	2020
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
10	Ejendommen matr. nr. 965 og 984, Syndbyvester		
	Kostpris	909.801	909.801
	Forbedringer	20.851.951	20.851.951
	Anlægsaktiver i alt	21.761.752	21.761.752
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Restancer	40.215	24.835
11	Tilgodehavender	0	14.551
	Forudbetalte omkostninger	83.112	80.874
		123.327	120.260
12	Likvide beholdninger	2.425.407	1.405.959
	Omsætningsaktiver i alt	2.548.734	1.526.219
	Aktiver i alt	24.310.486	23.287.971

Balance pr. 31. december 2021

Note	Passiver	2021	2020
	Andelsindskud	92.200	92.200
	Overført resultat mv.	5.883.109	3.755.789
		<u>5.975.309</u>	<u>3.847.989</u>
	Egenkapital	<u>5.975.309</u>	<u>3.847.989</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
13	Prioritetsgæld	16.124.611	17.446.883
		<u>16.124.611</u>	<u>17.446.883</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet andel af langfristet gæld	1.322.240	1.309.800
14	Varmeregnskab	159.560	114.258
	Forudbetalt boligafgift	4.370	5.233
	Forudbetalt leje og deposita	551.401	495.508
	Mellemregning overdragelse af andele	5.000	0
15	Øvrig gæld	167.995	68.300
		<u>2.210.566</u>	<u>1.993.099</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>18.335.177</u>	<u>19.439.982</u>
	Passiver i alt	<u>24.310.486</u>	<u>23.287.971</u>
1	Andelskroneberegning		
16	Eventualforpligtelse		
17	Nøgleoplysninger og nøgletal		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2021

	2021	2020
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	92.200	92.200
Saldo pr. 31. december	92.200	92.200
Overført resultat mv.		
Overført resultat mv. primo	3.755.789	2.260.627
Overført restandel af årets resultat	2.127.320	1.495.162
	5.883.109	3.755.789
Egenkapital før andre reserver	5.975.309	3.847.989
Andre reserver	0	0
Egenkapital i alt	5.975.309	3.847.989

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2021

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

Der er begrænsninger i værdien af andelene som følger af tilskudsdeklarationen. Deklarationen indeholder en bestemmelse om, at hvis der handles til priser, som overstiger de priser der kan beregnes efter deklarationens bestemmelser, skal det overskydende beløb afgives til Københavns Kommune.

Efter deklarationen er udgangspunktet den oprindelige anskaffelsessum for ejendommen med tillæg af udgifter til egentlige forbedringer efter tilladelse fra kommunen. Selskabets egenbetaling af den oprindelige anskaffelsessum udgjorde kr. 909.801.

Selskabet har søgt Københavns Kommune om at få godtgjort forbedringer udført på ejendommen siden 1922. Der foreligger accept af forbedringsudgifter afholdt til og med 2019 for kr. 20.851.951, som i årsrapporten er tillagt ejendommens anskaffelsessum til en samlet anskaffelsessum på kr. 21.761.752 pr. 31. december 2021.

Andelsværdien kan efter tilskudsdeklarationens bestemmelser beregnes således:

Egenkapital pr. 31. december 2021 iflg. årsrapport	5.975.309
Egenkapital pr. indskudskrone (kr. 92.200)	64,81

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

Egenkapital pr. 31. december 2021		5.975.309
Ejendom til kontant ejendomsværdi pr. 1. oktober 2020	83.000.000	
- regnskabsmæssig værdi af ejendom	-21.761.752	61.238.248

Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:

Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	17.446.851	
Prioritetsgæld, kursvædi	-17.789.030	-342.179
		66.871.378

Værdi pr. indskudskrone 66.871.378 / 92.200	725,29
---	--------

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2021 - fortsat

Den korrigerede egenkapital er opgjort efter bestemmelserne i andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 c (Kontant ejendomsvurdering). Det skal præciseres, at der ikke kan handles til disse andelsværdier.

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

Selskabets advokat har udarbejdet efterfølgende beskrivelse af de principper for beregning af maksimalpriser ved salg af andele som det er aftalt med Københavns Kommune, at kommunen kan acceptere som værende maksimalpriser i henhold til tilskudsdeklarationen af 22. maj 1922.

Aftale med Københavns Kommune

Selskabet har ved aftale den 21. oktober 2009 (for selskabet) og den 23. april 2010 (for kommunen) indgået aftale med Københavns Kommune om fastsættelse af maksimalpriser efter tilskudsdeklarationen af 22. maj 1922.

Efter deklarationen kan andelsværdierne for den enkelte andel opgøres efter følgende princip:

Oprindelig anskaffelsessum for ejendommen	909.801
Forbedringer på ejendommen godkendt af Københavns Kommune	20.851.951
Regulering værditilskrivning over 3 år (rest foreslås tilskrevet andelskronen i 2017)	0
	<u>21.761.752</u>

Den maksimale andelsværdi for den enkelte andel pr. 31. december 2021 kan herefter opgøres således:

Antal andele	andel	alt	Pr. andel	I alt
24	900	21.600	212.425	5.098.201
40	1.200	48.000	283.233	11.329.310
14	1.400	19.600	330.439	4.626.145
2	1.500	3.000	354.042	708.083
Afrunding				14
80		92.200		<u>21.761.752</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 2021 - 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		
		2021	2021	2020
2. Boligafgifter				
Boligafgifter, boliger		4.127.304	4.127.300	4.127.304
		4.127.304	4.127.300	4.127.304
3. Øvrige indtægter				
Garageleje og parkeringspladser - medlemmer		4.800	5.000	4.800
Kælderleje- og haveleje - medlemmer		18.010	18.000	17.510
Vaskeriindtægter		30.763	0	12.890
Vaskeriindtægter, regulering		0	0	12.493
Nøgler og navneskilte		6.000	0	0
Varmeafregning fraflyttere indtægtsført		5.218	0	0
		64.791	23.000	47.693
4. Forsikringer og abonnementer				
Ejendomsforsikring		87.675	88.000	86.709
Arbejdsskadeforsikring		3.135	3.500	3.359
Erhvervsforsikring		1.990	1.500	1.319
		92.800	93.000	91.387
5. Renholdelse og udenomsarealer				
Trappevask		141.105		153.065
Viceværtsservice		146.430		148.780
Vinduespolering		0		7.763
Snebekæmpelse		63.412		6.714
Leje af container og bortkørsel af affald		3.198		5.913
Rensning nedløbsrør		7.900		0
Rengøringsartikler		636		3.139
		362.681	350.000	325.374

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret budget	
	2021	2021	2020
6. Administrations- og foreningsomkostninger			
Generalforsamling og møder	2.845		8.884
Kontorhold, porto og gebyrer	11.707		6.659
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	19.250		23.100
Telefon	833		2.073
Gaver	0		500
Fester og arrangementer	8.935		0
Hjemmeside	1.311		966
Abonnement ABF	14.691		14.328
Administrationshonorar	153.324		152.258
Revision og regnskab	24.125		23.625
Lovpligtige nøgletal	1.250		1.250
Advokathonorar	0		12.730
Årligt ingeniørtilsyn	10.125		10.096
Valuarvurdering	28.750		0
Varmeregnskab	17.124		20.763
Tab på fraflyttere	7.754		0
	<u>302.024</u>	<u>300.000</u>	<u>277.232</u>
7. Vedligeholdelse, løbende			
Tømrer og snedker	53.613		75.348
VVS	9.025		211.148
Maler	0		13.375
Murer	0		83.578
Varmeanlæg	27.597		201.478
Elektriker	125.965		66.074
Kloak	9.025		31.914
Drift af vaskeri	8.255		155.145
Anden vedligeholdelse	1.481		1.888
Have- og gårdanlæg	59.251		0
Teknisk rådgivning	0		50.000
Låseservice	1.640		39.600
	<u>295.852</u>	<u>1.000.000</u>	<u>929.548</u>
8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Gårdanlæg og udenomsarealer	0	0	110.021
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>110.021</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret budget		
	2021	2021	2020	
9. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	272.901	280.000	292.355	
Renteudgifter, bank	9.748	5.000	4.932	
	<u>282.649</u>	<u>285.000</u>	<u>297.287</u>	

Noter til årsrapporten

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

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

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

	2021	2020
11. Tilgodehavender		
Øvrige tilgodehavender	0	14.551
	0	14.551

12. Likvide beholdninger		
Danske Bank, erhvervskonto	2.360.374	1.371.689
Kassebeholdning	65.033	34.270
	2.425.407	1.405.959

13. Prioritetsgæld				
Nr.	Restgæld	Obligations- restgæld	kurs	Kursværdi
24 RD, kontantlån 0,9440 %	17.446.851	17.937.915	99,1700	17.789.030
	17.446.851	17.937.915		17.789.030

			Kortfristet andel af prioritets- gæld
Nr.	Renter og bidrag	Afdrag i året	
24 RD, kontantlån 0,9440 %	272.901	1.309.832	1.322.240
	272.901	1.309.832	1.322.240

		Resterende afdrags- frihed	Rente- tilpasning
Nr. Låneoplysninger	Restløbetid		
24 RD, kontantlån 0,9440 %	12,50 år	-	-

Noter til årsrapporten

		2021	2020
14.	Varmeregnskab		
	Varme indbetalt aconto	-620.826	-604.286
	Køb af varme	460.418	490.028
	Uafregnet varmeregnskab tidligere år	848	0
		<u>-159.560</u>	<u>-114.258</u>
15.	Øvrig gæld		
	Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab	25.375	24.875
	Diverse regninger	142.620	43.425
		<u>167.995</u>	<u>68.300</u>

16. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 17.446.851, er der stillet sikkerhed på kr. 20.709.000 i selvejerselskabets ejendom, med bogført værdi pr. 31. december 2021 på kr. 21.761.752.

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 køberne af disse andele. Kravene skal primært rejses overfor de sælgende andelshavere, men det kan ikke udelukkes, at der også kan blive tale om krav overfor selskabet. Bestyrelsen oplyser, at der på tidspunktet for årsrapportens afslutning ikke er blevet rejst krav overfor selskabet.

Noter til årsrapporten

17. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

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

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

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

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

		31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2021
		<u>BBR areal m2</u>	<u>BBR areal m2</u>	<u>Antal</u>	<u>BBR areal m2</u>
B1	Andelsboliger	5.380	5.380	78	5.380
B2	Erhvervsandele	126	126	2	126
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
		<u>5.506</u>	<u>5.506</u>	<u>80</u>	<u>5.506</u>
B5	Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0	0	0
B6	I alt	<u>5.506</u>	<u>5.506</u>	<u>80</u>	<u>5.506</u>

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

D1	Stiftelsesår				1920
D2	Ejendommens opførelsesår				1921

Hæftelser

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

F1	Anvendt vurderingsprincip		Anskaffelsessum pr. 31. december 2020
-----------	---------------------------	--	---------------------------------------

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

		Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	21.761.752	3.952
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0,00%	

Eventualforpligtelser

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

Noter til årsrapporten

17. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	750	750
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm		750
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	0	0
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	0	0
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):			
		Kr.	I pct.
	Vedligeholdelsesomkostninger	295.852	39%
	Øvrige omkostninger	1.486.274	197%
	Finansielle poster, netto	282.649	37%
	Afdrag	-1.309.832	-174%
	I alt	<u>754.943</u>	<u>100%</u>
	Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>98%</u>
		Forrige år	Sidste år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>114</u>	<u>272</u>
			I år
			<u>386</u>
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)	3.952	3.952
K1	Foreslået andelsværdi	3.952	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.867	
K3	Teknisk andelsværdi	6.820	
	Reserver uden for andelsværdi	0	
		Forrige år	Sidste år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	212	169
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (<i>Særlig vedligeholdelse</i>)	<u>38</u>	<u>20</u>
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>250</u>	<u>189</u>
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i %		16%
		Forrige år	Sidste år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>219</u>	<u>-236</u>
			<u>-238</u>

Noter til årsrapporten

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2022

Driftsbudget	Budget	Resultat	Budget
Indtægter	2021	2021	2022
Boligafgift	4.127.300	4.127.304	4.127.300
Andre indtægter	23.000	64.791	35.000
Indtægter i alt	4.150.300	4.192.095	4.162.300
Udgifter			
Ejendomsskatter	308.000	307.574	308.000
El-forbrug	40.000	37.517	60.000
Vandforbrug	160.000	227.829	225.000
Renovation	155.800	155.849	183.300
Forsikringer og abonnementer	93.000	92.800	95.000
Renholdelse og udenomsarealer	350.000	362.681	350.000
Administrations- og foreningsomkostninger	300.000	302.024	450.000
Vedligeholdelse, løbende	1.000.000	295.852	300.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	1.500.000
	2.406.800	1.782.126	3.471.300
Renteudgifter, prioritetslån	280.000	272.901	260.500
Renteudgifter, bank	5.000	9.748	10.000
Udgifter i alt	2.691.800	2.064.775	3.741.800
Årets resultat	1.458.500	2.127.320	420.500
Andre ind- og udbetalinger			
Afdrag prioritetsgæld	-1.309.800	-1.309.832	-1.322.240
Ændring i arbejdskapitalen	148.700	817.488	-901.740
Arbejdskapital primo	843.000	842.920	1.660.000
Arbejdskapital ultimo	991.700	1.660.408	758.260
Arbejdskapitalen kan specificeres således			
Omsætningsaktiver		2.548.734	
Kortfristet gæld		-888.326	
		<u>1.660.408</u>	

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Martin Rud Hansen

Næstformand

Serienummer: 48772e3d-a8aa-40bc-8656-aea6ff2dcd88

IP: 147.78.xxx.xxx

2022-12-23 08:21:32 UTC



Kjeld Jørgensen

Administrator

Serienummer: PID:9208-2002-2-593032221596

IP: 82.163.xxx.xxx

2022-12-23 11:01:14 UTC



Salem Ben Souhail Dandan

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-649410237745

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-12-23 21:11:26 UTC



Jan Katholm Sørensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 607e84ab-8124-460a-afab-36e595395731

IP: 80.162.xxx.xxx

2022-12-25 09:10:55 UTC



Carsten Holm

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-047488171143

IP: 80.167.xxx.xxx

2023-01-02 04:51:07 UTC



Claus Flyger

Bestyrelsesformand

Serienummer: 8f75a779-3011-4798-8257-63ed2e976295

IP: 91.208.xxx.xxx

2023-01-09 12:23:17 UTC



Anders Holmgaard Christiansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:29570158

IP: 62.243.xxx.xxx

2023-01-09 13:12:55 UTC



Kjeld Jørgensen

Dirigent

Serienummer: f27df6f6-9b06-403d-a4dc-10d9c4b42e8c

IP: 82.163.xxx.xxx

2023-01-09 13:33:12 UTC



Penneo dokumentnøgle: IFIV5-7NGSX-2JYQC-E07CJ-N2GEX-SVGFY

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validate>**