

Selvejrboligselskabet

Højdevangen

Årsrapport for 2023

100. regnskabsår

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den 18. april 2024**

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning og administratorerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	8
Balance pr. 31. december 2023	9
Egenkapitalopgørelse	11
Note, andelskroneberegning	12
Noter til årsrapporten	15
Nøgleoplysninger	19
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2024	21

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
Salem Dandan
Jan Katholm Sørensen
Carsten Holm

Administrator

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

Revisor

Grant Thornton
Godkendt Revisionspartnerselskab
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 2023 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 2023 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. april 2024

Bestyrelse

Claus Flyger

Martin Rud Hansen

Salem Dandan

Jan Katholm Sørensen

Carsten Holm

Administratørerklæring

Som administrator for Selvejrboligselskabet har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2023. 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 2023, 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 2023 samt af resultatet af Selvejrboligselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2024 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 revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af 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 10. april 2024

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor

MNE.nr. 34111

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Selvejrboligselskabet Højdevangen for 2023 er aflagt i overensstemmelse årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

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

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

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

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

Omkostninger

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

Finansielle poster

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Forslag til resultatdisponering

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

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af 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 balancedagen forventes at indbringe ved forsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

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

Anvendt regnskabspraksis

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

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

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

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

Prioritetsgæld

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

Øvrige gældsforpligtelser

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

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Andelsværdi

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

Nøgletal og nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 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 2023

Note	Indtægter	Ikke revideret budget		
		2023	2023	2022
2	Boligafgift	3.783.362	4.127.300	3.776.889
3	Øvrige indtægter	53.165	50.000	54.335
		<u>3.836.527</u>	<u>4.177.300</u>	<u>3.831.224</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	307.574	308.000	307.574
	Elforbrug	56.424	60.000	58.063
	Vandforbrug	161.425	225.000	203.089
	Renovation	219.430	219.400	183.256
4	Forsikringer og abonnementer	192.380	185.000	118.442
5	Renholdelse og udenomsarealer	356.115	350.000	341.168
6	Administrations- og foreningsomkostninger	404.267	350.000	331.097
7	Vedligeholdelse, løbende	72.507	300.000	127.590
8	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	387.750	1.500.000	0
		<u>2.157.872</u>	<u>3.497.400</u>	<u>1.670.279</u>
	Resultat før finansielle poster	1.678.655	679.900	2.160.945
	Finansielle indtægter	809	0	0
9	Finansielle omkostninger	<u>-233.438</u>	<u>-240.700</u>	<u>-266.192</u>
	Årets resultat	<u>1.446.026</u>	<u>439.200</u>	<u>1.894.753</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført restandel af årets resultat	<u>1.446.026</u>	<u>439.200</u>	<u>1.894.753</u>
	Disponeret i alt	<u>1.446.026</u>	<u>439.200</u>	<u>1.894.753</u>
	Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	1.446.026	439.200	1.894.753
	Betalte prioritetsafdrag	<u>-1.334.767</u>	<u>-1.334.767</u>	<u>-1.322.241</u>
		<u>111.259</u>	<u>-895.567</u>	<u>572.512</u>

Balance pr. 31. december 2023

Note	Aktiver	2023	2022
	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	31.479	14.678
11	Tilgodehavender	21.054	4.751
	Forudbetalte omkostninger	164.223	154.266
		216.756	173.695
12	Likvide beholdninger	3.028.031	2.923.019
	Omsætningsaktiver i alt	3.244.787	3.096.714
	Aktiver i alt	25.006.539	24.858.466

Balance pr. 31. december 2023

Note	Passiver	2023	2022
	Andelsindskud	92.200	92.200
	Overført resultat mv.	9.223.888	7.777.862
		<u>9.316.088</u>	<u>7.870.062</u>
	Egenkapital	<u>9.316.088</u>	<u>7.870.062</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
13	Prioritetsgæld	13.442.432	14.789.844
		<u>13.442.432</u>	<u>14.789.844</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
13	Kortfristet andel af langfristet gæld	1.347.412	1.334.767
14	Varmeregnskab	168.971	153.048
	Forudbetalt boligafgift	93.192	100.577
	Forudbetalt leje og deposita	533.404	522.151
	Mellemregning overdragelse af andele	2.363	2.363
15	Øvrig gæld	102.677	85.654
		<u>2.248.019</u>	<u>2.198.560</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>15.690.451</u>	<u>16.988.404</u>
	Passiver i alt	<u>25.006.539</u>	<u>24.858.466</u>
1	Andelskroneberegning		
16	Eventualforpligtelse		
17	Nøgleoplysninger og nøgletal		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2023

Andelsindskud	2023	2022
Saldo pr. 1. januar	92.200	92.200
Saldo pr. 31. december	92.200	92.200
 Overført resultat mv.		
Overført resultat mv. primo	7.777.862	5.883.109
Overført restandel af årets resultat	1.446.026	1.894.753
	<u>9.223.888</u>	<u>7.777.862</u>
 Egenkapital i alt	 <u>9.316.088</u>	 <u>7.870.062</u>

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2023

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 2023.

Andelsværdien kan efter tilskudsdeklarationens bestemmelser beregnes således:

Egenkapital pr. 31. december 2023 iflg. årsrapport	9.316.088
Egenkapital pr. indskudskrone (kr. 92.200)	<u>101,04</u>

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

Egenkapital pr. 31. december 2023		9.316.088
Ejendom til kontant ejendomsværdi pr. 1. oktober 2020	83.000.000	
- regnskabsmæssig værdi af ejendom	<u>-21.761.752</u>	61.238.248

Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:

Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	14.789.844	
Prioritetsgæld, kursvædi	<u>-13.273.715</u>	1.516.129
		<u>72.070.465</u>

Værdi pr. indskudskrone 72.070.465 / 92.200	781,68
---	--------

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2023 - 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 2023 kan herefter opgøres således:

<u>Antal andele</u>	<u>pr. andel</u>	<u>alt</u>	<u>Pr. andel</u>	<u>I alt</u>
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 2023 - 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	
	2023	2023	2022
2. Boligafgifter			
Boligafgifter, boliger	3.783.362	4.127.300	3.783.354
Tomgangsleje mv.	0	0	-6.465
	<u>3.783.362</u>	<u>4.127.300</u>	<u>3.776.889</u>
3. Øvrige indtægter			
Garageleje og parkeringspladser - medlemmer	4.800		4.800
Kælderleje- og haveleje - medlemmer	27.030		17.760
Vaskeriindtægter	21.335		27.775
Nøgler og navneskilte	0		4.000
	<u>53.165</u>	<u>50.000</u>	<u>54.335</u>
4. Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring	186.302	178.500	112.577
Arbejdsskade-forsikring	3.413	3.500	3.263
Erhvervsforsikring	2.665	3.000	2.602
	<u>192.380</u>	<u>185.000</u>	<u>118.442</u>
5. Renholdelse og udenomsarealer			
Trappevask	157.536		146.373
Viceværtsservice	146.430		146.430
Snebekæmpelse	46.228		41.479
Leje af container og bortkørsel af affald	3.875		3.875
Rengøringsartikler	2.046		3.011
	<u>356.115</u>	<u>350.000</u>	<u>341.168</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret budget	
	2023	2023	2022
6. Administrations- og foreningsomkostninger			
Generalforsamling og møder	4.019		10.888
Kontorhold, porto og gebyrer	13.221		10.603
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	19.750		19.750
Gaver	300		1.158
Fester og arrangementer	52.923		56.607
Hjemmeside	1.859		1.381
Abonnement ABF	15.435		14.954
Administrationshonorar	173.042		157.311
Anden assistance, administrator	0		1.875
Revision og regnskab	25.750		25.000
Lovpligtige nøgletal	1.250		1.250
Årligt ingeniørtilsyn	10.625		10.625
Advokat	9.000		0
Varmeregnskab	22.776		19.695
Internet	54.317		0
	<u>404.267</u>	<u>350.000</u>	<u>331.097</u>
7. Vedligeholdelse, løbende			
Tømrer og snedker	3.228		0
Maler	11.585		0
VVS	9.531		0
Varmeanlæg	28.255		20.825
Elektriker	3.172		17.438
Kloak	0		14.161
Drift af vaskeri	12.861		26.165
Have- og gårdanlæg	3.875		38.167
Låseservice	0		992
Selvrisko, forsikringsskader	0		9.842
	<u>72.507</u>	<u>300.000</u>	<u>127.590</u>
8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Netværksprojekt	387.750		0
	<u>387.750</u>	<u>1.500.000</u>	<u>0</u>
9. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	233.438	240.700	253.263
Renteudgifter, bank	0	0	12.929
	<u>233.438</u>	<u>240.700</u>	<u>266.192</u>

Noter til årsrapporten

10. 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	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.)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
11. Tilgodehavender		
Øvrige tilgodehavende, udlæg	2.598	4.751
Igangværende forsikringssager	18.456	0
	<u>21.054</u>	<u>4.751</u>

12. Likvide beholdninger		
Danske Bank, erhvervskonto	2.913.888	2.830.211
Kassebeholdning	114.143	92.808
	<u>3.028.031</u>	<u>2.923.019</u>

13. Prioritetsgæld

Nr.	<u>Restgæld</u>	<u>Obligations- restgæld</u>	<u>Kurs</u>	<u>Kursværdi</u>
24 RD, kontantlån 0,9440 %	14.789.844	15.140.544	87,6700	13.273.715
	<u>14.789.844</u>	<u>15.140.544</u>		<u>13.273.715</u>

Nr.	<u>Renter og bidrag</u>	<u>Afdrag i året</u>	<u>Kortfristet andel af prioritets- gæld</u>
24 RD, kontantlån 0,9440 %	233.438	1.334.767	1.347.412
	<u>233.438</u>	<u>1.334.767</u>	<u>1.347.412</u>

Nr. Låneoplysninger	<u>Restløbetid</u>	<u>Resterende afdrags- frihed</u>	<u>Rente- tilpasning</u>
24 RD, kontantlån 0,9440 %	10,50 år	-	-

Noter til årsrapporten

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
14. Varmeregnskab			
Varme indbetalt aconto		-610.507	-620.317
Køb af varme		445.055	466.422
Uafregnet varmeregnskab tidligere år		-3.519	847
		<u>-168.971</u>	<u>-153.048</u>
15. Øvrig gæld			
Grant Thornton Godkendt Revisionspartnerselskab		27.000	26.250
Diverse regninger		75.677	59.404
		<u>102.677</u>	<u>85.654</u>

16. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 14.789.844, er der stillet sikkerhed på kr. 20.709.000 i selvejerselskabets ejendom, med bogført værdi pr. 31. december 2023 på kr. 21.761.752.

Hæftelsesforhold

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

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for lån i Realkredit Danmark.

Garantistillelser

Selskabet har stillet garanti for 2 lån til delvis finansiering af køb af lejligheder. Garantierne er maksimeret til i alt kr. 103.800.

Øvrige eventualforpligtelser

I forbindelse med at der indtil generalforsamlingen den 20. februar 2006 er blevet overdraget andele til priser som ikke tog hensyn til en tinglyst deklaration på ejendommen af 22. maj 1922, kan der blive rejst krav af køberne af disse andele. Kravene skal primært rejses overfor de sælgende andelshavere, men det kan ikke udelukkes, at der også kan blive tale om krav overfor selskabet. Bestyrelsen oplyser, at der på tidspunktet for årsrapportens afslutning ikke er blevet rejst krav overfor selskabet.

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

	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2023
	BBR areal m2	BBR areal m2	Antal	BBR areal m2
B1 Andelsboliger	5.380	5.380	78	5.380
B2 Erhvervsandele	126	126	2	126
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
	5.506	5.506	80	5.506
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0	0	0
B6 I alt	5.506	5.506	80	5.506

	Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud	Andet
C1 Fordelingstal benyttet ved andelsværdi				x	
C2 Fordelingstal benyttet ved boligafgiften		x			
D1 Stiftelsesår					1920
D2 Ejendommens opførelsesår					1921

Hæftelser

E1 Hæfter 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	460.257	12%
	Øvrige omkostninger	1.697.615	46%
	Finansielle poster, netto	232.629	6%
	Afdrag	1.334.767	36%
	I alt	<u>3.725.268</u>	<u>100%</u>
	Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>99%</u>
		Forrige år	Sidste år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>386</u>	<u>344</u>
			I år
			<u>263</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	2.260	
K3	Teknisk andelsværdi	6.213	
	Reserver uden for andelsværdi	0	
		Forrige år	Sidste år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	54	23
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (<i>Særlig vedligeholdelse</i>)	<u>0</u>	<u>0</u>
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>54</u>	<u>23</u>
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i %		28%
		Forrige år	Sidste år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>238</u>	<u>240</u>
			I år
			<u>-242</u>

Noter til årsrapporten

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2024

Driftsbudget	Budget	Resultat	Budget
Indtægter	2023	2023	2024
Boligafgift	4.127.300	3.783.362	4.127.300
Andre indtægter	50.000	53.165	40.000
Indtægter i alt	4.177.300	3.836.527	4.167.300
Udgifter			
Ejendomsskatter	308.000	307.574	317.000
El-forbrug	60.000	56.424	60.000
Vandforbrug	225.000	161.425	200.000
Renovation	219.400	219.430	250.000
Forsikringer og abonnementer	185.000	192.380	200.000
Renholdelse og udenomsarealer	350.000	356.115	370.000
Administrations- og foreningsomkostninger	350.000	404.267	410.000
Vedligeholdelse, løbende	300.000	72.507	300.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	1.500.000	387.750	0
	3.497.400	2.157.872	2.107.000
Renteudgifter, prioritetslån	240.700	233.438	215.000
Renteindtægter, bank	0	-809	0
Udgifter i alt	3.738.100	2.390.501	2.322.000
Årets resultat	439.200	1.446.026	1.845.300
Andre ind- og udbetalinger			
Afdrag prioritetsgæld	-1.334.767	-1.334.767	-1.347.412
Ændring i arbejdskapitalen	-895.567	111.259	497.888
Arbejdskapital primo	2.233.000	2.232.921	2.344.000
Arbejdskapital ultimo	1.337.433	2.344.180	2.841.888
Arbejdskapitalen kan specificeres således			
Omsætningsaktiver		3.244.787	
Kortfristet gæld		-900.607	
		2.344.180	