

Selvejrboligselskabet Højdevangen

Årsrapport for 2020 97. regnskabsår

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling,
den 9. september 2021**

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020	9
Balance pr. 31. december 2020	10
Note, andelskroneberegning	12
Noter til årsrapporten	15
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2021	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

Kristian Holmlund (Formand)
Martin Rud Hansen (Næstformand)
Salem Dandan (Kasserer)
Carsten Holm
Jan Katholm Sørensen

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 2020 for Selvejrboligselskabet Højdevangen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020.

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 3. september 2021

Bestyrelse

Kristian Holmlund (Formand)	Martin Rud Hansen (Næstformand)	Salem Dandan (Kasserer)
Carsten Holm	Jan Katholm Sørensen	

Årsrapportens godkendelse

Administratorpåtegning

Som administrator for Selvejeboligselskabet **Højdevangen** skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af selskabet for regnskabsåret 2020.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020.

Administrator

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 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Selvejrboligselskabet Højdevangen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar – 31. december 2020. I noterne er der medtaget resultatbudget for 2020. 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 årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, samt 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 foreningens 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 foreningen eller 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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 foreningens 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 foreningens 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 foreningen 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 3. september 2021
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 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens 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 rentekomkostninger 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.

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 reservede 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 20 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2020

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		budget		
		2020	2020	2019
2	Boligafgift	4.127.304	4.127.300	4.127.304
3	Øvrige indtægter	47.693	23.000	72.917
		<u>4.174.997</u>	<u>4.150.300</u>	<u>4.200.221</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	307.574	308.000	307.574
	Elforbrug	35.306	40.000	33.134
	Vandforbrug	157.939	150.000	148.361
	Renovation	148.167	148.200	128.818
4	Forsikringer og abonnementer	91.387	91.000	89.893
5	Anden renholdelse	325.374	350.000	338.630
6	Personaleomkostninger	0	0	49.847
7	Administrationsomkostninger	277.232	300.000	303.649
8	Vedligeholdelse	929.548	500.000	1.169.626
9	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	110.021	0	209.334
		<u>2.382.548</u>	<u>1.887.200</u>	<u>2.778.866</u>
	Resultat før finansielle poster	1.792.449	2.263.100	1.421.355
	Omprioriteringsomkostninger incl. kurstab	0	0	-354.859
10	Finansielle omkostninger	-297.287	-292.400	-441.202
	Årets resultat	<u>1.495.162</u>	<u>1.970.700</u>	<u>625.294</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til "Andre reserver"	0	0	0
	Betalte prioritetsafdrag	1.297.540	1.297.500	1.203.379
	Overført restandel af årets resultat	197.622	673.200	-578.085
	Disponeret i alt	<u>1.495.162</u>	<u>1.970.700</u>	<u>625.294</u>

Balance pr. 31. december 2020

Note	Aktiver	2020	2019
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
11	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		
12	Tilgodehavender	39.386	40.811
	Forudbetalte omkostninger	80.874	79.803
		120.260	120.614
13	Likvide beholdninger	1.405.959	1.226.182
	Omsætningsaktiver i alt	1.526.219	1.346.796
	Aktiver i alt	23.287.971	23.108.548

Balance pr. 31. december 2020

Note	Passiver	2020	2019
	Egenkapital		
14	Andelsindskud	92.200	92.200
	Reserver		
15	Overført resultat mv.	3.755.789	2.260.627
		3.755.789	2.260.627
	Egenkapital i alt	3.847.989	2.352.827
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
16	Prioritetsgæld	18.756.683	20.054.223
		18.756.683	20.054.223
	Kortfristede gældsforpligtelser		
17	Varmeregnskab	114.258	98.951
	Forudbetalt boligafgift	5.233	0
	Forudbetalt leje og deposita	495.508	480.967
18	Øvrig gæld	68.300	121.580
		683.299	701.498
	Gældsforpligtelser i alt	19.439.982	20.755.721
	Passiver i alt	23.287.971	23.108.548
1	Andelskroneberegning		
19	Eventualforpligtelse		
20	Nøgleoplysninger og nøgletal		

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2020

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 2020.

Andelsværdien kan efter tilskudsdeklarationens bestemmelser beregnes således:

Egenkapital pr. 31. december 2020 iflg. årsrapport	3.847.989
Egenkapital pr. indskudskrone (kr. 92.200)	<u>41,74</u>

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

Egenkapital pr. 31. december 2020		3.847.989
Ejendom til kontant ejendomsværdi pr. 1. oktober 2019	83.000.000	
- regnskabsmæssig værdi af ejendom	<u>-21.761.752</u>	61.238.248

Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:

Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	18.756.683	
Prioritetsgæld, kursvædi	<u>-19.326.152</u>	-569.469
		<u>64.516.768</u>

Værdi pr. indskudskrone 64.516.768 / 92.200	699,75
---	--------

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2020 - 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	<u>20.851.951</u>
	<u>21.761.752</u>

Den maksimale andelsværdi for den enkelte andel pr. 31. december 2020 kan herefter opgøres således:

<u>Antal andele</u>	<u>Indskud pr. andel</u>	<u>Indskud i alt</u>	<u>Pr. andel</u>	<u>I alt</u>
24	900	21.600	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
<u>Afrunding</u>				<u>14</u>
<u>80</u>		<u>92.200</u>		<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 2020 - 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		
		2020	2020	2019
2. Boligaftgifter				
Boligaftgifter, boliger		4.127.304	4.127.300	4.127.304
		<u>4.127.304</u>	<u>4.127.300</u>	<u>4.127.304</u>
3. Øvrige indtægter				
Garageleje og parkeringspladser - medlemmer		4.800	5.000	4.800
Kælderleje - medlemmer		17.510	18.000	17.760
Vaskeriindtægter		12.890	0	19.122
Vaskeriindtægter, regulering		12.493	0	-32.000
Indtægtsført mellemregning andelshavere tidligere år		0	0	63.235
		<u>47.693</u>	<u>23.000</u>	<u>72.917</u>
4. Forsikringer og abonnementer				
Ejendomsforsikring		86.709	87.000	85.321
Arbejdsskadeforsikring		3.359	3.000	2.858
Erhvervsforsikring		1.319	1.000	1.714
		<u>91.387</u>	<u>91.000</u>	<u>89.893</u>
5. Anden renholdelse				
Trappevask		153.065		145.680
Viceværtsservice		148.780		114.217
Vinduespolering		7.763		15.204
Snebekæmpelse		6.714		31.763
Leje af container og bortkørsel af affald		5.913		8.600
Tømning og rengøring tørrelofter		0		22.164
Rengøringsartikler		3.139		1.002
		<u>325.374</u>	<u>350.000</u>	<u>338.630</u>
6. Personaleomkostninger				
Lønninger (vicevært)		0	0	49.847
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>49.847</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret budget	
	2020	2020	2019
7. Administrationsomkostninger			
Generalforsamling og møder	8.884		37.507
Kontorhold, porto og gebyrer	6.659		7.220
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	23.100		26.350
Telefon	2.073		2.364
Gaver	500		426
Hjemmeside	966		783
Abonnement ABF	14.328		13.812
Administrationshonorar	152.258		151.200
Revision og regnskab	23.625		23.625
Lovpligtige nøgletal	1.250		1.250
Advokathonorar	12.730		0
Årligt ingeniørtilsyn	10.096		19.459
Varmeregnskab	20.763		19.653
	<u>277.232</u>	<u>300.000</u>	<u>303.649</u>
8. Vedligeholdelse			
Tømrer og snedker	75.348		871.650
VVS	211.148		82.307
Maler	13.375		17.000
Murer	83.578		25.925
Varmeanlæg	201.478		21.855
Elektriker	66.074		30.564
Kloak	31.914		81.109
Drift af vaskeri	155.145		14.091
Anden vedligeholdelse	1.888		19.622
Udskiftning af modul YouSee	0		5.503
Teknisk rådgivning	50.000		0
Låseservice	39.600		0
	<u>929.548</u>	<u>500.000</u>	<u>1.169.626</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret budget		
		2020	2020	2019
9.	Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
	Gårdanlæg og udenomsarealer	110.021	0	209.334
		<u>110.021</u>	<u>0</u>	<u>209.334</u>
10.	Finansielle omkostninger			
	Prioritetsrenter og bidrag	292.355	292.400	441.202
	Renteudgifter, bank	4.932	0	0
		<u>297.287</u>	<u>292.400</u>	<u>441.202</u>

Noter til årsrapporten

11. 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	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>909.801</u>	<u>20.851.951</u>	<u>0</u>	<u>21.761.752</u>
Opskrivninger primo	0	0	0	0
Årets opskrivninger	0	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>20.851.951</u>	<u>0</u>	<u>21.761.752</u>

(Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019 udgør kr. 83.000.000.)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
12. Tilgodehavender		
Restancer	24.835	35.040
Øvrige tilgodehavender	<u>14.551</u>	<u>5.771</u>
	<u>39.386</u>	<u>40.811</u>
13. Likvide beholdninger		
Danske Bank, erhvervskonto	1.371.689	1.217.182
Kassebeholdning	<u>34.270</u>	<u>9.000</u>
	<u>1.405.959</u>	<u>1.226.182</u>

Noter til årsrapporten

		<u>2020</u>	<u>2019</u>
14.	Andelsindskud		
	Saldo pr. 1. januar	<u>92.200</u>	<u>92.200</u>
	Saldo pr. 31. december	<u>92.200</u>	<u>92.200</u>
15.	Overført resultat mv.		
	Saldo pr. 1. januar	2.260.627	-1.849.166
	Godkendte forbedringer Københavns Kommune	0	3.484.499
	Betalte prioritetsafdrag	1.297.540	1.203.379
	Overført restandel af årets resultat	<u>197.622</u>	<u>-578.085</u>
		<u>3.755.789</u>	<u>2.260.627</u>
16.	Prioritetsgæld		
		Obligations-	
Nr.	<u>Restgæld</u>	<u>restgæld</u>	<u>kurs</u>
24 RD, kontantlån 0,9440 %	<u>18.756.683</u>	<u>19.326.152</u>	<u>100,0000</u>
	<u>18.756.683</u>	<u>19.326.152</u>	<u>19.326.152</u>
			Kortfristet andel af prioritetsgæld
Nr.		<u>Renter og bidrag</u>	<u>Afdrag i året</u>
24 RD, kontantlån 0,9440 %		<u>292.355</u>	<u>1.297.540</u>
		<u>292.355</u>	<u>1.309.800</u>
			Rente-tilpasning
Nr. Låneoplysninger		<u>Restløbetid</u>	<u>Resterende afdragsfrihed</u>
24 RD, kontantlån 0,9440 %		13,6 år	-

Noter til årsrapporten

	2020	2019
17. Varmeregnskab		
Varme indbetalt aconto	-604.286	-607.826
Køb af varme	490.028	508.875
	<u>-114.258</u>	<u>-98.951</u>
18. Øvrig gæld		
Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab	24.875	24.375
Mellemregning med administrator	0	9.200
Diverse regninger	43.425	88.005
	<u>68.300</u>	<u>121.580</u>

19. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 18.756.683, er der stillet sikkerhed på kr. 20.709.000 i selvejerselskabets ejendom, med bogført værdi pr. 31. december 2020 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

20. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019.

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 2020
----	---------------------------	---------------------------------------

	Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	21.761.752
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	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

20. 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 / boliglejekvm	0	0

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):

	Kr.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	1.039.569	26%
Øvrige omkostninger	1.342.979	34%
Finansielle poster, netto	297.287	7%
Afdrag	1.297.540	33%
I alt	3.977.375	100%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		99%

	Forrige år	Sidste år	I år
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	264	114	272

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	3.253	
K3	Teknisk andelsværdi	7.206	
	Reserver uden for andelsværdi	0	

	Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	18	212
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (<i>Særlig vedligeholdelse</i>)	129	38
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	147	250

P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i %	11%
---	--	-----

	Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	196	219

Noter til årsrapporten

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2021

Driftsbudget	Budget	Resultat	Budget
Indtægter	2020	2020	2021
Boligafgift	4.127.300	4.127.304	4.127.300
Andre indtægter	23.000	47.693	23.000
Indtægter i alt	4.150.300	4.174.997	4.150.300
Udgifter			
Ejendomsskatter	308.000	307.574	308.000
El-forbrug	40.000	35.306	40.000
Vandforbrug	150.000	157.939	160.000
Renovation	148.200	148.167	155.800
Forsikringer og abonnementer	91.000	91.387	93.000
Anden renholdelse	350.000	325.374	350.000
Administrationsomkostninger	300.000	277.232	300.000
Vedligeholdelse	500.000	929.548	1.000.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	110.021	0
	1.887.200	2.382.548	2.406.800
Renteudgifter, prioritetslån	292.400	292.355	280.000
Renteudgifter, bank	0	4.932	5.000
Udgifter i alt	2.179.600	2.679.835	2.691.800
Årets resultat	1.970.700	1.495.162	1.458.500
Andre ind- og udbetalinger			
Afdrag prioritetsgæld	-1.297.500	-1.297.540	-1.309.800
Ændring i arbejdskapitalen	673.200	197.622	148.700
Arbejdskapital primo	645.000	645.298	843.000
Arbejdskapital ultimo	1.318.200	842.920	991.700
Arbejdskapitalen kan specificeres således			
Omsætningsaktiver		1.526.219	
Kortfristet gæld		-683.299	
		842.920	

PENNEO

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

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

Jan Katholm Sørensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-334319649897

IP: 80.198.xxx.xxx

2021-12-09 13:05:15 UTC

NEM ID 

Martin Rud Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-242566098336

IP: 80.198.xxx.xxx

2021-12-09 13:19:50 UTC

NEM ID 

Kjeld Jørgensen

Administrator

Serienummer: PID:9208-2002-2-593032221596

IP: 82.163.xxx.xxx

2021-12-10 07:30:43 UTC

NEM ID 

Salem Ben Souhail Dandan

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-649410237745

IP: 147.78.xxx.xxx

2021-12-11 14:14:49 UTC

NEM ID 

Kristian Toft Holmlund

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-381196750359

IP: 185.229.xxx.xxx

2021-12-11 16:24:21 UTC

NEM ID 

Carsten Holm

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-047488171143

IP: 80.162.xxx.xxx

2021-12-13 19:27:28 UTC

NEM ID 

Anders Holmgaard Christiansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:29570158

IP: 94.189.xxx.xxx

2021-12-13 19:39:32 UTC

NEM ID 

Kjeld Jørgensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-593032221596

IP: 82.163.xxx.xxx

2021-12-14 08:35:05 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 8F38A-ZKKIS-U8DCL-VIZH4-VXE00-X41YU

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 tidsstempet 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>