

Ejerlejlighedsforeningen Sønderhøj

Årsrapport 2022

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 22/3 2023

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Bestyrelsens påtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10
Budget (ej revideret)	11

Foreningsoplysninger

Ejerlejlighedsforeningen Sønderhøj

Beliggende:

Spangsbjergghaven 114-174

6700 Esbjerg

matr. nr. 2 di, Spangsbjerg, Esbjerg Jorder

CVR-nr

30 96 77 98

Formål

Er at administrere ejendommen Spangsbjergghaven
under matr. nr. 2 di, Spangsbjerg Esbjerg Jorder

Bestyrelse

John Hald Nielsen, formand

Lone Jepsen, bestyrelsesmedlem

Claus Villadsen, bestyrelsesmedlem

Pengeinstitut

Jyske Bank A/S

Torvet 21

6700 Esbjerg

Revision

Dansk Revision Esbjerg

Godkendt Revisionsaktieselskab

Smedevej 33

6710 Esbjerg V

Foreningsoplysninger

Fordelingstal

<u>Ejerlejlighed nr.</u>	<u>Adresse</u>	<u>Fordelingstal</u>
2 Ejerlejlighed	Spangsbjerghaven nr. 116, 1. sal th.	71/2.452
3 Ejerlejlighed	Spangsbjerghaven nr. 116, 1. sal tv.	60/2.452
4 Ejerlejlighed	Spangsbjerghaven nr. 160, 1. sal	64/2.452
5 Ejerlejlighed	Spangsbjerghaven nr. 170	60/2.452
6 Ejerlejlighed	Spangsbjerghaven nr. 172, 1. sal th.	60/2.452
7 Ejerlejlighed	Spangsbjerghaven nr. 174	71/2.452
1 Andelsbolig	Spangsbjerghaven nr. 114	71/2.452
11 Andelsbolig	Spangsbjerghaven nr. 124	61/2.452
12 Andelsbolig	Spangsbjerghaven nr. 132	86/2.452
13 Andelsbolig	Spangsbjerghaven nr. 136	58/2.452
15 Andelsbolig	Spangsbjerghaven nr. 142, stuen	68/2.452
17 Andelsbolig	Spangsbjerghaven nr. 148, stuen	68/2.452
20 Andelsbolig	Spangsbjerghaven nr. 162	55/2.452
21 Andelsbolig	Spangsbjerghaven nr. 164	61/2.452
23 Andelsbolig	Spangsbjerghaven nr. 122, 1. sal th.	71/2.452
25 Andelsbolig	Spangsbjerghaven nr. 134, 1. sal th.	86/2.452
30 Andelsbolig	Spangsbjerghaven nr. 150, 1. sal tv.	66/2.452
31 Andelsbolig	Spangsbjerghaven nr. 156, 1. sal th.	58/2.452
33 Andelsbolig	Spangsbjerghaven nr. 166, 1. sal th.	70/2.452
34 Andelsbolig	Spangsbjerghaven nr. 166, 1. sal tv.	71/2.452
8-10, 14, 16, 18, 19, 22, 24, 26-29, 32, 35-36	Udlejede lejligheder	1.116/2.452 2.452/2.452

Bestyrelsens påtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Ejerlejlighedsforeningen Sønderhøj.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022.

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

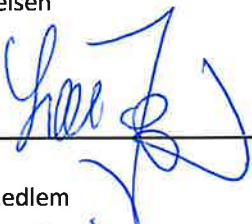
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 14. marts 2023

Bestyrelsen:



John Hald Nielsen
Formand



Lone Jepsen
Bestyrelsesmedlem



Claus Villadsen
Bestyrelsesmedlem

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i ejerlejlighedsforeningen Sønderhøj

Konklusion

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejerlejlighedsforeningen Sønderhøj for regnskabsåret 1/1 - 31/12 2022 på grundlag af foreningens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi skal oplyse, at vi ikke overholder de krav om uafhængighed, der gælder for erklæringer med sikkerhed.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere bestyrelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er bestyrelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, bestyrelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 14. marts 2023

Dansk Revision Esbjerg
Godkendt Revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26993695



Ole Lauridsen
Registreret revisor
mne4083

Note	Resultatopgørelse	Realiseret 2022 DKK	Budget 2022 (ej revideret)	Realiseret 2021 DKK
	Indtægter			
	Ejendomsselskabet Spangsbjerghaven ApS	104.868	104.868	104.868
	6 stk. ejerlejligheder	36.276	36.276	36.276
	Andelsboligforeningen Højvangsbebyggelsen	89.256	89.256	89.256
	Lejeindtægt carporte	14.400	14.400	13.800
	Fremtidig vedligeholdelse - ejerlejligheder	27.792	27.792	27.792
	Fremtidig vedligeholdelse - udlejede lejligheder	80.352	80.352	80.352
	Fremtidig vedligeholdelse - andelsboliger	68.400	68.400	68.400
	Fremtidig vedligeholdelse - andelsboliger, ekstra indbetalt	0	0	57.000
	Indtægter i alt	421.344	421.344	477.744
	Omkostninger			
	Renovation	76.902	76.552	74.626
	Fællesarealer, heraf andel ny havetraktor kr. 40.500	44.539	36.000	11.204
	Løn havemand	27.510	0	24.177
	Fælles elforbrug	14.844	9.000	6.718
1	Vedligeholdelse - døre og vinduer	2.150	0	2.116
	Øvrige vedligeholdelse	25.408	40.000	30.122
	Bygningsforsikring & arbejdsskadeforsikring	33.214	32.500	31.751
	Nets opkrævningsservice	500	1.200	1.039
	Advokatassistance	2.040	0	0
	Kontorhold og gebyrer	1.532	3.200	2.418
	Mødeudgifter	313	500	373
	Revisorassistance årsrapport	19.375	18.750	18.750
	Administrationshonorar inkl. lønkørsel	29.000	26.500	26.500
	Omkostninger i alt	277.327	244.202	229.794
	Resultat før finansielle poster	144.017	177.142	247.950
	Renteudgifter	-3.638	-5.000	-4.335
	Finansielle poster netto	-3.638	-5.000	-4.335
	Årets resultat	140.379	172.142	243.615
	Forslag til resultatdisponering:			
1	Vedligeholdelseskonto	174.394	176.544	231.428
	Overført restandel af årets resultat	-34.015	-4.402	12.187
	Disponeret i alt	140.379	172.142	243.615

Note	Balance, aktiver	2022 DKK	2021 DKK
	Ejerforeningen Vesterhøj	74.687	18.184
	Ejendomsselskabet Spangsbjergghaven ApS. Esbjerg	2.560	3.348
	Andelsboligforeningen Højvangsbebyggelsen	0	50.710
	Forudbetalt forsikring	20.158	18.815
	DIN Forsyning, årsopgørelse vand og varme	6.322	0
	Tilgodehavender	103.727	91.057
	Jyske Bank, konto nr. 5095-1564991	437.316	535.079
	Likvide beholdninger	437.316	535.079
	Omsætningsaktiver	541.043	626.136
	Aktiver	541.043	626.136

Note	Balance, passiver	2022 DKK	2021 DKK
	Egenkapital	127.479	115.292
	Årets resultat	-34.015	12.187
1	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	375.009	380.615
	Egenkapital	468.473	508.094
	Andelsboligforeningen Højvangsbebyggelsen	3.383	0
	Revisorassistance	16.000	16.000
	Tilbagebetaling vand - og varme 2022	33.911	0
	Tilbagebetaling vand - og varme 2021	0	28.932
	Tilbagebetaling vand - og varme 2016	5.202	5.202
	Tilbagebetaling vand - og varme 2015, restbeløb	8.290	8.290
	Norlys, årsopgørelse	2.184	2.511
	DIN Forsyning, årsopgørelse	0	8.960
	A-skat	0	1.506
	Slyldig løn december havemand	3.600	0
	Tjæreborg Malerforretning	0	25.095
	DAN-EL	0	21.546
	Gældsforpligtelser	72.570	118.042
	Passiver	541.043	626.136

Noter	2022 DKK	2021 DKK
1 Reserveret til vedligeholdelse af vinduer - A/B Højvangsbebyggelsen		
Saldo primo	136.842	12.227
Årets indbetalinger 950 m2 á kr. 6 pr. md.	68.400	68.400
Ekstra indbetalt A/B Højvangsbebyggelsen 12 mdr. á kr. 5 pr. md	0	57.000
	205.242	137.627
Anvendt indeværende år:		
Reparation af dør nr. 136	0	-785
Tilbagebetaling andel af lån E/F Vesterhøjs vindueshensættelse	-180.000	0
Saldo ultimo	25.242	136.842
 Reserveret til udskiftning af vinduer - Spangsbjerghaven ApS, lejede lejligheder		
Saldo primo	187.974	108.953
Årets indbetalinger 1.116 m2 á kr. 6 pr. måned	80.352	80.352
	268.326	189.305
Anvendt indeværende år:		
Malerarbejde vinduer	-1.759	0
Reparation af terrassedør SPH 140 1. tv	0	-1.331
Saldo ultimo	266.567	187.974
 Reserveret til udskiftning af vinduer - 6 ejerlejligheder		
Saldo primo	55.799	28.007
Årets indbetalinger 386 m2 á kr. 6 pr. md.	27.792	27.792
Anvendt indeværende år:		
Malerarbejde	-391	0
Saldo ultimo	83.200	55.799
 Saldo vedligeholdelseskonto i alt	375.009	380.615

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ejerlejlighedsforeningen Sønderhøj er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om det budgetterede og hos medlemmerne opkrævede ejerforeningsbidrag er tilstrækkeligt.

Resultatopgørelsen

OPSTILLINGSFORM

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår. De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

INDTÆGTER

Ejerforeningsbidrag vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter indtægtsføres i takt med at de modtages. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

OMKOSTNINGER

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

FINANSIELLE POSTER

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Ejerforeningen har ingen skattepligtige aktiviteter.

FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt det opkrævede ejerforeningsbidrag er tilstrækkeligt til at dække foreningens omkostninger.

Balancen

TILGODEHAVENDER

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

EGENKAPITAL

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse. Vedligeholdelseskontoen er fra og med den 1/1 2019 fordelt på de medlemmer af ejerforeningen. det drejer sig om A/B Højvangsbebyggelsen, Ejendomsselskabet Spangsbjergghaven ApS der repræsenterer lejerne i foreningen og de 6 ejerlejlighedsejere. Fra og med den 1/1 2019 henstår de 3 vedligeholdelseskonti til udskiftning/reparation af vinduer idet det fra denne dato er de enkelte medlemmer af ejerforeningen der står for, og betaler, reparationer og udskiftninger vedrørende vinduer.

ØVRIGE GÆLDSFORPLIGTELSE

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

	Budget 2023 DKK	Regnskab 2022 DKK	Budget 2022 DKK
Budget (ej revideret)			
Opkræves 5 måneder á kr. 19.200	96.000	96.000	96.000
Opkræves 7 måneder á kr. 19.200	134.400	134.400	134.400
Lejeindtægt carporte	14.400	14.400	14.400
Renteudgift	0	-3.638	-5.000
	244.800	241.162	239.800
Fællesudgifter			
Ejendomsskat, afholdes af ejere	0	0	0
Renovation, opkræves af Esbjerg Kommune	80.800	76.902	76.552
Bygningsforsikring	34.000	33.214	32.500
Fælles elforbrug	15.000	14.844	9.000
Revisorassistance	19.500	19.375	18.750
Administrationshonorar inkl. lønkørsel	29.000	29.000	26.500
PBS opkrævningservice	1.200	500	1.200
Advokatassistance	0	2.040	0
Kontorhold, porto og gebyrer	2.100	1.532	3.200
Mødeudgifter	500	313	500
Fællesarealer	32.000	72.049	36.000
Udvendig vedligeholdelse m.m.	40.000	25.408	40.000
	254.100	275.177	244.202
Overskud	-9.300	-34.015	-4.402

Ejerforeningsbidrag opkræves således:

Ejerlejligheds nr.	Spangsbjerg-haven	Fordelingstal	Ejerforeningsbidrag	Vedligeholdelse	I alt
1	Lejligheder	1.116	8.739	6.696	15.435
	andelsboliger	950	7.438	950	8.388
2	116, 1. th.	71	556	426	982
3	116, 1. tv.	60	470	360	830
4	160, 1.sal	64	501	384	885
5	170, stuen	60	470	360	830
6	172, 1. th.	60	470	360	830
7	174, stuen	71	556	426	982
		2.452	19.200	9.962	29.162

Herudover opkræves beløb til a'conto vand og varme.

Bestyrelsen foreslår uændrede ejerforeningsbidrag det kommende år.

DIN Forsyning opkræver kr. 318.000 i aconto vand og varme for 2023.

Der opkræves aconto beløb hos ejerne på ca. 300.000 i 2023.

Bestyrelsen foreslår uændret opkrævning af aconto vand og varme det kommende år.