

Ejerlejlighedsforeningen Vesterhøj

Årsrapport 2022

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 22/3 2023

Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Foreningsoplysninger

Ejerlejlighedsforeningen Vesterhøj

Beliggende:

Højvangshaven nr. 75-133

6700 Esbjerg

matr. nr. 2eq, Spangsbjerg Esbjerg Jorder

CVR-nr

30 96 77 47

Formål

Er at administrere ejendommen Højvangshaven
under matrikel nr. 2eq, Spangsbjerg Esbjerg Jorder

Bestyrelse

John Hald Nielsen, formand

Lone Jepsen, bestyrelsesmedlem

Kim Franch, 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	Højvangshaven nr. 79	65/2.366
3	Højvangshaven nr. 81	65/2.366
4	Højvangshaven nr. 85	61/2.366
5	Højvangshaven nr. 87	64/2.366
8	Højvangshaven nr. 97	60/2.366
10	Højvangshaven nr. 107	61/2.366
11	Højvangshaven nr. 111	60/2.366
12	Højvangshaven nr. 113	58/2.366
13	Højvangshaven nr. 117	83/2.366
16	Højvangshaven nr. 127	65/2.366
19	Højvangshaven nr. 77, 1. sal tv.	71/2.366
21	Højvangshaven nr. 83, 1. sal tv.	65/2.366
22	Højvangshaven nr. 83, 1. sal th.	69/2.366
23	Højvangshaven nr. 87, 1. sal	63/2.366
24	Højvangshaven nr. 93, 1. sal tv.	83/2.366
25	Højvangshaven nr. 93, 1. sal th.	58/2.366
26	Højvangshaven nr. 99, 1. sal tv.	60/2.366
27	Højvangshaven nr. 99, 1. sal th.	61/2.366
28	Højvangshaven nr. 109, 1. sal tv.	61/2.366
29	Højvangshaven nr. 109, 1. sal th.	60/2.366
30	Højvangshaven nr. 115, 1. sal tv.	58/2.366
32	Højvangshaven nr. 119, 1. sal	63/2.366
33	Højvangshaven nr. 125, 1. sal tv.	69/2.366
34	Højvangshaven nr. 125, 1. sal th.	65/2.366
36	Højvangshaven nr. 131, 1. sal th.	71/2.366
1, 6, 7, 9, 14-15, 17, 18, 20, 31, 35	Udlejede lejligheder	747/2.366 2.366/2.366

Bestyrelsens påtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Ejerlejlighedsforeningen Vesterhøj.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, og 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



Kim Franch
Bestyrelsesmedlem

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Ejerlejlighedsforeningen Vesterhøj.

Konklusion

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejerlejlighedsforeningen Vesterhøj 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 Højvangshaven ApS	79.032	79.032	79.032
	Andelsboligforeningen Højvangsbebyggelsen	171.300	171.300	171.300
	Fremtidig vedligeholdelse - udlejede lejligheder	53.784	53.784	53.784
	Fremtidig vedligeholdelse - A/B	116.568	116.568	116.568
	Fremtidig vedligeholdelse - A/B ekstra indbetalt	0	0	97.140
	Indtægter i alt	420.684	420.684	517.824
	Omkostninger			
	Renovation	73.473	73.473	70.128
	Fællesarealer, heraf andel havemaskine 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 - vinduer	479.975	0	0
	Vedligeholdelse i øvrigt	21.560	50.000	59.583
	Bygnings- og arbejdsskadeforsikring	30.153	29.500	28.813
	Advokatassistance	2.040	0	0
	Kontorhold, porto, gebyrer	1.965	1.800	1.414
	Mødeudgifter	313	500	373
	Revisorassistance	19.375	18.750	18.750
	Administrationshonorar inkl. lønbogføring	29.000	26.500	26.500
	Omkostninger i alt	744.747	245.523	247.660
	Resultat før finansielle poster	-324.063	175.161	270.164
	Finansielle omkostninger	-2.149	-2.000	-2.134
	Finansielle poster netto	-2.149	-2.000	-2.134
	Årets resultat	-326.212	173.161	268.030
	Forslag til resultatdisponering:			
1	Overført til vedligeholdelseskonto	-309.623	170.352	267.492
	Overført restandel af årets resultat	-16.589	2.809	538
	Disponeret i alt	-326.212	173.161	268.030

Note	Balance, aktiver	2022 DKK	2021 DKK
	Andelsboligforeningen Højvangsbebyggelsen	0	95.626
	Forudbetalt forsikring	18.294	17.086
	DIN Forsyning Esbjerg A/S	12.247	8.598
	Tilgodehavende	30.541	121.310
	Jyske Bank konto nr. 5095-129095-1	330.642	333.272
	Likvide beholdninger	330.642	333.272
	Omsætningsaktiver	361.183	454.582
	Aktiver	361.183	454.582

Note	Balance, passiver	2022 DKK	2021 DKK
	Egenkapital	74.306	73.768
	Overskudsdisponering ifølge resultatopgørelse	-16.589	538
1	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	155.616	285.239
	Egenkapital	213.333	359.545
	Ejerlejlighedsforeningen Sønderhøj	74.687	18.184
	Ejendomsselskabet Højvangshaven ApS	2.660	4.441
	A/B Højvangsbebyggelsen	7.633	0
	Varme- og vandregnskab ejere/lejere indeværende år	46.870	38.974
	Tjæreborg Malerforretning	0	12.119
	Revisorassistance	16.000	16.000
	Øvrige	0	5.319
	Gældsforpligtelser	147.850	95.037
	Passiver	361.183	454.582

Noter	2022 DKK	2021 DKK
1 Reserveret til Vedligeholdelse af vinduer - A/B Højvangsbebyggelsen		
Saldo primo	223.678	9.970
Årets indbetalinger 1.619 m2 á kr. 6 pr. md.	116.568	116.568
Ekstra indbetalt A/B Højvangsbebyggelsen 14 mdr. á kr. 5 pr. md	0	97.140
	340.246	223.678
Anvendt indeværende år:		
Finn Christensen, 75 vinduer og døre	-479.975	0
Tilbage fra E/F Sønderhøjs vindueshensættelse	180.000	0
Saldo ultimo	40.271	223.678
 Reserveret til udskiftning af vinduer - Højvangshaven ApS, lejede lejligheder		
Saldo primo	61.561	7.777
Årets indbetalinger 747 m2 á kr. 6 pr. måned	53.784	53.784
	115.345	61.561
 Saldo ultimo	115.345	61.561
 Saldo vedligeholdelseskonto i alt	155.616	285.239

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ejerlejlighedsforeningen Vesterhøj er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og 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 samlede boligafgift er tilstrækkelig.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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 udgifter består af renter af bankmellemværende.

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, der drejer sig om A/B Højvangsbebyggelsen og Ejendomsselskabet Højvangshaven ApS der repræsenterer lejerne i foreningen. Fra og med den 1/1 2019 henstår de 2 vedligeholdelseskonti til udskiftning/reparation af vinduer. Vedligeholdelse/udskiftning af vinduer påhviler således de enkelte medlemmer af ejerlejlighedsforeningen.

ØVRIGE GÆLDSFORPLIGTELSE

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Budget (ej revideret)	Budget	Regnskab	Budget
	2023	2022	2022
	DKK	DKK	DKK
Indtægter			
Opkræves 5 måneder á kr. 20.861	104.305	104.305	104.305
Opkræves 7 måneder á kr. 20.861	146.027	146.027	146.027
	250.332	250.332	250.332
Fællesudgifter			
Ejendomsskat, afholdes af ejere	0	0	0
Renovation	77.721	73.473	73.473
Bygningsforsikring	32.000	30.153	29.500
Fælles elforbrug	15.000	14.844	9.000
Revisorassistance	19.500	19.375	18.750
Administrationshonorar	29.000	29.000	26.500
Advokatassistance	0	2.040	0
Kontorhold og gebyrer	2.100	1.965	1.800
Mødeudgifter	500	313	500
Fællesarealer	32.000	72.049	36.000
Udvendig vedligeholdelse m.m.	40.000	21.560	50.000
Renteudgifter bank	0	2.149	2.000
	247.821	266.921	247.523
Overskud	2.511	-16.589	2.809

Ejerforeningsbidrag opkræves således:

Højvangs- haven	Forde- lingstal	Ejer- forenings- bidrag	Vedlige- holdelse	I alt
Udlejede lejligheder	747	6.586	4.482	11.068
Andelsbolig	1.619	14.275	1.619	15.894
	2.366	20.861	6.101	26.962

Herudover opkræves beløb til a'conto vand og varme.

Bestyrelsen foreslår uændret ejerforeningsbidrag det kommende år.

DIN Forsyning opkræver kr. 276.000 i aconto vand og varme for 2023.

Der opkræves aconto beløb hos ejerne på ca. kr. 282.000 i 2023.

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

Herefter vurderes de fremtidige opkrævninger.