

Ejerlejlighedsforeningen Vesterhøj

Årsrapport 2023

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 20/3 2024



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

Mark Feldberg, 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 2023 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023.

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

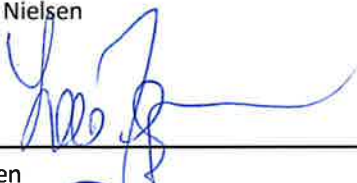
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 19. februar 2024

Bestyrelsen:



John Hald Nielsen
Formand



Lone Jepsen
Bestyrelsesmedlem



Mark Feldberg
Bestyrelsesmedlem

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til medlemmerne i Ejerlejlighedsforeningen Vesterhøj.

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejerlejlighedsforeningen Vesterhøj for regnskabsåret 1/1 - 31/12 2023 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 19. februar 2024

Dansk Revision Esbjerg
Godkendt Revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26993695


Claus Vium Jensen
Statsautoriseret revisor
mne33724

Note	Resultatopgørelse	Realiseret 2023 DKK	Budget 2023 (ej revideret)	Realiseret 2022 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	19.428	116.568	116.568
	Indtægter i alt	323.544	420.684	420.684
	Omkostninger			
	Renovation	77.721	77.721	73.473
	Fællesarealer	15.097	32.000	44.539
	Løn havemand	29.218	0	27.510
	Fælles elforbrug	7.772	15.000	14.844
1	Vedligeholdelse - vinduer	0	0	479.975
	Vedligeholdelse i øvrigt	59.663	40.000	21.560
	Bygnings- og arbejdsskadeforsikring	31.692	32.000	30.153
	Advokatassistance	0	0	2.040
	Kontorhold, porto, gebyrer	2.032	2.100	1.965
	Mødeudgifter	538	500	313
	Revisor, årsrapport, heraf reg. tidl. år kr. 4.000	23.750	19.500	19.375
	Administrationshonorar inkl. lønbogføring	32.125	29.000	29.000
	Omkostninger i alt	279.608	247.821	744.747
	Resultat før finansielle poster	43.936	172.863	-324.063
	Renter bank	100	0	-2.149
	Finansielle poster netto	100	0	-2.149
	Årets resultat	44.036	172.863	-326.212
	Forslag til resultatdisponering:			
1	Overført til vedligeholdelseskonto	73.212	170.352	-309.623
	Overført restandel af årets resultat	-29.176	2.511	-16.589
	Disponeret i alt	44.036	172.863	-326.212

Note	Balance, aktiver	2023 DKK	2022 DKK
	Forudbetalt forsikring	18.757	18.294
	DIN Forsyning Esbjerg A/S	4.981	12.247
	Tilgodehavende	23.738	30.541
	Jyske Bank konto nr. 5095-129095-1	430.943	330.642
	Likvide beholdninger	430.943	330.642
	Omsætningsaktiver	454.681	361.183
	Aktiver	454.681	361.183

Note	Balance, passiver	2023 DKK	2022 DKK
	Egenkapital	57.717	74.306
	Overskudsdisponering ifølge resultatopgørelse	-29.176	-16.589
1	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	228.828	155.616
	Egenkapital	257.369	213.333
	Ejerlejlighedsforeningen Sønderhøj	64.196	74.687
	Ejendomsselskabet Højvangshaven ApS	717	2.660
	A/B Højvangsbebyggelsen	103.740	7.633
	Varme- og vandregnskab ejere/lejere indeværende år	538	46.870
	Søren Lange	8.121	0
	Revisorassistance	20.000	16.000
	Kortfristet gæld i alt	197.312	147.850
	Gæld i alt	197.312	147.850
	Passiver	454.681	361.183

Noter	2023 DKK	2022 DKK
1 Reserveret til vedligeholdelse af vinduer - A/B Højvangsbebyggelsen		
Saldo primo	40.271	223.678
Årets indbetalinger 1.619 m2 á kr. 1 pr. md.	19.428	116.568
Ekstra indbetalt A/B Højvangsbebyggelsen 14 mdr. á kr. 5 pr. md	0	0
	59.699	340.246
Anvendt indeværende år:		
Finn Christensen, 75 vinduer og døre	0	-479.975
Tilbage fra E/F Sønderhøjs vindueshensættelse	0	180.000
Saldo ultimo	59.699	40.271
 Reserveret til udskiftning af vinduer - Højvangshaven ApS, lejede lejligheder		
Saldo primo	115.345	61.561
Årets indbetalinger 747 m2 á kr. 6 pr. måned	53.784	53.784
	169.129	115.345
 Saldo ultimo	169.129	115.345
 Saldo vedligeholdelseskonto i alt	228.828	155.616

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/indtægter 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 nominal 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 og Ejendomsselskabet Højvangshaven ApS der repræsenterer lejerne i foreningen. 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, udvendige døre samt tilstødende bløde fuger.

ØVRIGE GÆLDSFORPLIGTELSE

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Budget (ej revideret)	Budget	Regnskab	Budget
	2024	2023	2023
	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	79.000	77.721	77.721
Bygningsforsikring	33.000	31.692	32.000
Fælles elforbrug	9.000	7.772	15.000
Revisorassistance	20.000	23.750	19.500
Administrationshonorar	30.000	32.125	29.000
Advokatassistance	0	0	0
Kontorhold og gebyrer	3.600	2.032	2.100
Mødeudgifter	600	538	500
Fællesarealer	32.000	44.315	32.000
Udvendig vedligeholdelse m.m.	45.000	59.663	40.000
Renter bank	-368	-100	0
	251.832	279.508	247.821
Overskud	-1.500	-29.176	2.511

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. 332.000 i aconto vand og varme for 2024.

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

Bestyrelsen foreslår derfor, at aconto beløbet til vand og varme forøges med 20% fra og med den 1/5 2024. Forhøjelsen omfatter alle.