

Andelsboligforeningen Højvangsbebyggelsen

Årsrapport 2024

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 3/4 2025

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Bestyrelsens påtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Noter	11
Værdi af andelsbeviser	14
Anvendt regnskabspraksis	16
Budget (ej revideret)	18

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Højvangsbebyggelsen

Beliggende:

Spangsbjergghaven 114-130, 132-142 og 148-174

Højvangshaven 75-131

6700 Esbjerg

(i alt 39 andelsboliger)

CVR-nr

30 88 10 95

Formål

Er at erhverve, opføre, og administrere
ejendommen matr. nr. 2 di og 2 eq, Spangsbjerg, Esbjerg Jorder,
beliggende:

Spangsbjergghaven 114-130, 132-142 og 148-174

Højvangshaven 75-131

Bestyrelse

Mark Feldberg, formand

Tanja Frederiksen, bestyrelsesmedlem

Kell Harling Knudsen, bestyrelsesmedlem

Palle Meinert, kasserer

Pengeinstitut

Jyske Bank

Torvet 21

6700 Esbjerg

Revision

Dansk Revision Esbjerg

Godkendt Revisionsaktieselskab

Smedevej 33

6710 Esbjerg V

Bestyrelsens påtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Højvangsbebyggelsen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024.

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 20. marts 2025

Bestyrelsen:

Mark Feldberg
Formand

Tanja Frederiksen
Bestyrelsesmedlem

Kell Harling Knudsen
Bestyrelsesmedlem

Palle Meinert
Kasserer

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Højvangsbebyggelsen.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Højvangsbebyggelsen for regnskabsåret 1. januar 2024 – 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 – 31. december 2024 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 revisors 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse sædvanlig praksis, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens 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 ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, 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. Fejlinformation 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet - fortsat

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 andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens 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 virksomheden 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 den øverste ledelse 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.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse 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.

Esbjerg, den 20. marts 2025

Dansk Revision Esbjerg
Godkendt Revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26993695

Claus Vium Jensen
Statsautoriseret revisor
mne33724

Note	Resultatopgørelse	Realiseret 2024 DKK	Budget 2024 (ej revideret)	Realiseret 2023 DKK
	Indtægter			
	Boligaft	1.684.236	1.684.236	1.684.236
	Fællesudgifter	549.120	549.120	549.120
	Vedligeholdelseskonto	92.484	92.484	53.949
	Gebyrer i forbindelse med salg	19.750	0	19.000
	Øvrige indtægter	0	0	13.452
	Indtægter i alt	2.345.590	2.325.840	2.319.757
	Omkostninger			
	Ejendomsskatter	126.917	125.460	126.842
	Kontingent Ejerforeningen Vesterhøj	190.728	190.728	190.728
	Kontingent Ejerforeningen Sønderhøj	100.656	100.656	100.656
	Udskiftning varmevekslere - vedligeholdelseskonto	4.000	0	0
	Reparation af låse + kæde	648	0	0
	ABF, medlemskontingent	9.438	9.438	9.048
	Bestyrelsesansvars - og besvigelsesforsikring	1.270	1.300	1.059
	Mødeudgifter GF og bestyrelse	4.400	12.000	8.107
	Kontorhold, printer, gaver, hjemmeside, porto, gebyrer m.v.	8.913	7.000	6.470
	Bestyrelsesudgifter	17.900	24.000	23.467
	PBS-opkrævningservice	6.201	7.200	5.585
	Administrationshonorar	34.050	32.000	32.000
	Revisorassistance, regnskab	25.250	30.000	25.875
	Revisorassistance, deltagelse generalforsamling	3.250	3.000	3.250
	Ekstraordinær rådgivning hvidvask og tvangsauktion	0	0	10.250
	Revisorassistance, handler	10.625	3.000	17.500
	Omkostninger i alt	544.246	545.782	560.837
	Resultat før finansielle poster	1.801.344	1.780.058	1.758.920
	Prioritetsrenter og bidrag	-655.158	-655.158	-666.093
	Indekspantebreve - renter	-206.170	-206.549	-209.862
	Indeksregulering kreditforeningslån	-118.503	-118.503	-1.100.558
	Indeksregulering pantebreve	-37.351	-37.351	-346.956
	Renter, pengeinstitut	2.020	782	198
	Finansielle poster netto	-1.015.162	-1.016.779	-2.323.271
	Årets resultat	786.182	763.279	-564.351
	Forslag til resultatdisponering:			
	Betalte afdrag kreditforeningslån	635.958	635.958	614.201
	Betalte afdrag pantebreve	200.488	200.488	193.629
	Indeksregulering kreditforeningslån tilbageført	-118.503	-118.503	-1.100.558
	Indeksregulering af pantebreve tilbageført	-37.351	-37.351	-346.956
	Overført vedligeholdelseskonto	88.484	92.484	53.949
	Overført restandel af årets resultat	17.106	-9.797	21.384
	Disponeret i alt	786.182	763.279	-564.351

Note	Balance, aktiver	2024 DKK	2023 DKK
1	39 stk. andelsboliger - anskaffelsessum	27.644.002	27.644.002
	Anlægsaktiver	27.644.002	27.644.002
	Mellemregning Ejerlejlighedsforeningen Sønderhøj	0	61.504
	Mellemregning Ejerlejlighedsforeningen Vesterhøj	0	103.740
	Tilgodehavende husleje	25.509	0
	Tilgodehavende	25.509	165.244
	Jyske Bank, konto nr. 5095-1291025	341.294	100.592
	Jyske Bank, konto nr. 5095-1065551	10.842	5.467
	Kassebeholdning	242	542
	Likvide beholdninger	352.378	106.601
	Omsætningsaktiver	377.887	271.845
	Aktiver	28.021.889	27.915.847

Note	Balance, passiver	2024 DKK	2023 DKK
	Andelsindskud	5.201.402	5.201.402
	Opsparede afdrag	5.653.593	4.973.001
	Overført resultat m.v.	826.245	809.139
		11.681.240	10.983.542
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	162.433	73.949
	Egenkapital	11.843.673	11.057.491
2	Prioritetsgæld Realkredit Danmark - indeksslån	11.574.878	12.108.175
2	Indekspantebreve	3.649.032	3.817.163
	Langfristet gæld i alt	15.223.910	15.925.338
2	Kortfristet andel af langfristet gæld - Realkredit Danmark - indeksslån	651.800	635.958
2	Kortfristet andel af langfristet gæld - Indekspantebreve	205.483	200.489
	Ejendomsselskabet Spangsbjerghaven ApS	9.230	9.230
	Pantebrevsydelser	0	0
	Ejendomsselskabet Højvangshaven ApS	1.841	1.841
	Mellemregning Ejerlejlighedsforeningen Sønderhøj	7.973	0
	Mellemregning Ejerlejlighedsforeningen Vesterhøj	37.979	0
	Uafsluttet handel	0	20.000
	Mellemregning vand og varme	13.000	12.000
	Revisorassistance	23.750	23.750
	Anden gæld	3.250	29.750
	Kortfristet gæld i alt	954.306	933.018
	Gæld i alt	16.178.216	16.858.356
	Passiver	28.021.889	27.915.847
3	Sikkerhedsstillelser		
4	Eventualforpligtelser m.m.		
5	Nøgletalsoplysninger		

Egenkapitalopgørelse

2024
DKK

2023
DKK

Andelsindskud

Indskuddet hidrører fra 39 stk. andelshavere:

Spangsbjerghaven

	m ²	Ejerlejlighedsnr.		
Lnr. 1, Spangsbjerghaven 114	71	1	147.808	147.808
Lnr. 6, Spangsbjerghaven 122, 1. th.	71	23	147.808	147.808
Lnr. 7, Spangsbjerghaven 124, stuen	61	11	126.990	126.990
Lnr. 9, Spangsbjerghaven 132, stuen	86	12	179.034	179.034
Lnr. 10, Spangsbjerghaven 134, 1. th	86	25	179.034	179.034
Lnr. 11, Spangsbjerghaven 136, stuen	58	13	120.744	120.744
Lnr. 15, Spangsbjerghaven 142	68	15	141.562	141.562
Lnr. 17, Spangsbjerghaven 148, stuen	68	17	141.562	141.562
Lnr. 20, Spangsbjerghaven 150, 1. tv.	66	30	137.400	137.400
Lnr. 22, Spangsbjerghaven 156, 1. th	58	31	120.744	120.744
Lnr. 25, Spangsbjerghaven 162, stuen	55	20	114.500	114.500
Lnr. 27, Spangsbjerghaven 164	61	21	126.990	126.990
Lnr. 28, Spangsbjerghaven 166, 1. th	70	33	145.726	145.726
Lnr. 30, Spangsbjerghaven 166, 1. tv.	71	34	147.808	147.808

Højvangshaven

Lnr. 37, Højvangshaven 77, 1. tv.	71	19	141.372	141.372
Lnr. 38, Højvangshaven 79	65	2	129.426	129.426
Lnr. 40, Højvangshaven 81, stuen	65	3	129.426	129.426
Lnr. 41, Højvangshaven 83, 1. tv	65	21	129.426	129.426
Lnr. 42, Højvangshaven 85	61	4	121.460	121.460
Lnr. 43, Højvangshaven 83, 1. th.	69	22	137.390	137.390
Lnr. 44, Højvangshaven 87, stuen	64	5	127.434	127.434
Lnr. 45, Højvangshaven 87, 1.	63	23	125.444	125.444
Lnr. 47, Højvangshaven 93, 1. tv.	83	24	165.266	165.266
Lnr. 49, Højvangshaven 93, 1. th.	58	25	115.488	115.488
Lnr. 50, Højvangshaven 97, stuen	60	8	119.470	119.470
Lnr. 51, Højvangshaven 99, 1. tv.	60	26	119.470	119.470
Lnr. 53, Højvangshaven 99, 1. th	61	27	121.460	121.460
Lnr. 54, Højvangshaven 107, stuen	61	10	121.460	121.460
Lnr. 55, Højvangshaven 109, 1. tv.	61	28	121.460	121.460
Lnr. 56, Højvangshaven 111, stuen	60	11	119.470	119.470
Lnr. 57, Højvangshaven 109, 1. th	60	29	119.470	119.470
Lnr. 58, Højvangshaven 113, stuen	58	12	115.488	115.488
Lnr. 59, Højvangshaven 115, 1. tv.	58	30	115.488	115.488
Lnr. 60, Højvangshaven 117, stuen	83	13	165.266	165.266
Lnr. 63, Højvangshaven 119, 1. sal	63	32	125.444	125.444
Lnr. 65, Højvangshaven 125, 1. tv.	69	33	137.390	137.390
Lnr. 66, Højvangshaven 127, stuen	65	16	129.426	129.426
Lnr. 67, Højvangshaven 125, 1. th	65	34	129.426	129.426
Lnr. 71, Højvangshaven 131, 1. th	71	36	141.372	141.372

5.201.402
5.201.402

	2024	2023
Egenkapitalopgørelse, fortsat	DKK	DKK
Opsparede afdrag		
Opsparede afdrag primo	4.973.001	5.612.685
Årets afdrag	836.446	807.830
	5.809.447	6.420.515
Årets indeksering	-155.854	-1.447.514
	5.653.593	4.973.001
Overført resultat m.v.		
Overført resultat primo	809.139	787.755
Overført restandel af årets resultat	17.106	21.384
	826.245	809.139
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Saldo primo	73.949	20.000
Årets indbetalinger kr. 3 pr. kvm. fra den 1/1 2024	92.484	53.949
VVS, tilskud ny varmtvandsveksler HH 119, 1	-4.000	0
	162.433	73.949
Egenkapital i alt	11.843.673	11.057.491

Noter	2024 DKK	2023 DKK
1 Ejendom		
Ejendommen er værdiansat til anskaffelsessum	27.274.214	27.274.214
Forbedringer 2021, andel af vinduesudskiftning ca. 17%	369.788	369.788
	27.644.002	27.644.002
Ejendomsvurdering	14.530.000	14.530.000
2 Prioritetsgæld		
Andelsboligerne er finansieret dels ved overtagelse af eksisterende indeksslån fra Realkredit Danmark, dels nye indeksslån udstedt af sælgers selskaber.		
Ydelserne på indeksslåne reguleres i takt med inflationen.		
Restgælden indekseres i takt med inflationen.		
Den årlige renteprocent udgør 4,3268%.		
De udstedte indekspantebreve er på samme vilkår og med samme løbetid som lånene hos Realkredit Danmark.		
Realkredit Danmark		
Restgæld primo	12.744.133	12.257.776
Afdrag	-635.958	-614.201
	12.108.175	11.643.575
Indeksregulering	118.503	1.100.558
Restgæld ultimo	12.226.678	12.744.133
Andel af gæld der forfalder indenfor 1 år	651.800	635.958
Skattemæssig kursværdi udgør	17.894.970	22.298.993
Restløbetid ca.	17 år	18 år
2 Indekspantebreve		
Restgæld primo	4.017.652	3.864.325
Afdrag	-200.488	-193.629
	3.817.164	3.670.696
Indeksregulering	37.351	346.956
Restgæld ultimo	3.854.515	4.017.652
Andel af gæld der forfalder indenfor 1 år	205.483	200.489
Skattemæssig kursværdi, ikke oplyst		
Restløbetid ca.	17 år	18 år
3 Sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for ydet lån, har Realkredit Danmark pant i ejerlejlighederne.		
Til sikkerhed for ydet lån, har Ejendomsselskabet Spangsbjergghaven ApS, Ejendomsselskabet Højvangshaven og Jydsk Byggeteknik ApS pant i ejerlejlighederne.		
Til sikkerhed for eventuel gæld til Ejerforeningerne Sønderhøj og Vesterhøj, er der tinglyst et pantebrev i hver ejerlejlighed med kr. 15.000.		
4 Eventualforpligtelser m.m.		
Foreningens andelshavere hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.		
Foreningen er stiftet som en udstøttet forening.		
Bestyrelsesansvarsforsikring		
Forsikringssummen pr. skade udgør max. kr. 2.000.000. Selvrisko 10%, dog max kr. 2.500.		

Noter

5 Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I regnskabet anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bekendtgørelse fra Indenrigs- og Boligministeriet er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som note til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Ejendommens areal udgør iflg. BBR-oplysninger følgende:

	Antal	Areal (m ²)
B1 Andelsboliger	39	2.589
B2 Erhvervsandele	0	0
B3 Boliglejemål	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0
B6 i alt	39	2.589

	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?		X		
C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her				

D1 Foreningen er stiftet i: 2004

D2 Ejendommen er opført i: 1991

	Ja	Nej
E1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X

Bestyrelsens forslag til værdiansættelsesprincip til beregning af andelsværdien:

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1 Hvilket vurderingsprincip benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	X		

	kr.	kr. pr. m ²
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	27.644.002	10.677
F3 Generalforsamlingsbestemt reserve	162.433	63
F4 Reserver i % af ejendomsværdi		1%

Noter

5 Nøgletal, fortsat

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentlig tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

	kr. pr. andels-m ²
H1 Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m ²	898
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0

	kr.
K1 Foreslået andelsværdi i gennemsnit pr. andels-m ² .	4.512
K2 Gæld - omsætningsaktiver i gennemsnit pr. andels-m ² .	6.103
K3 Ejendommens tekniske værdi i gennemsnit pr. andels-m ² .	10.615

	2022 kr.	2023 kr.	2024 kr.
J Årets overskud (før afdrag) kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	117	-218	304
M1 Vedligeholdelse, løbende pr. andels-m ² .	4	0	2
M2 Vedligeholdelse og renovering mv. pr. andels-m ² .	0	0	0
Vedligeholdelse i alt pr. andels-m²	4	0	2

Finansielle forhold og afdrag

R Årets afdrag pr. andels-m ²	285	312	323
P Friværdi (gældsforp. sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) udgør:			41%

Værdi af andelsbeviser

Andelenes værdi kan i henhold til lovgivningen maksimalt værdiansættes til den højeste værdi beregnet ud fra en af følgende tre metoder:

Metode 1 – "Anskaffelsespris"

Ejendommen måles til anskaffelsesprisen med tillæg af efterfølgende forbedringer, og prioritetsgælden måles til den indekserede pantebrevsrestgæld.

Metode 2 – "Valuarvurdering"

Ejendommen måles til "handelsværdi", som opgjort af en uafhængig ejendomsmægler (valuar) og prioritetsgælden måles til kursværdien af obligationsrestgælden.

Metode 3 – "Ejendomsvurdering"

Ejendommen måles til den seneste offentlige ejendomsvurdering med tillæg af forbedringer udført efter vurderingen, og prioritetsgælden måles til kursværdien af obligationsrestgælden.

Foreningen kan frit vælge mellem disse tre metoder.

Værdiansættelsen er opgjort efter metode 1 – anskaffelsespris.

Egenkapital jf. regnskab	11.843.673
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	-162.433
Værdi af andelsbeviser i alt	11.681.240

Værdi af andelsbeviser

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

	Type m ²	Ejerlejligh- hedsnr.	Oprindelig andelsbevis kr.	Værdi andels- bevis
Spangsbjerghaven				
Lnr. 1, Spangsbjerghaven 114	71	1	147.808	331.945
Lnr. 6, Spangsbjerghaven 122, 1. th.	71	23	147.808	331.945
Lnr. 7, Spangsbjerghaven 124, stuen	61	11	126.990	285.192
Lnr. 9, Spangsbjerghaven 132, stuen	86	12	179.034	402.072
Lnr. 10, Spangsbjerghaven 134, 1. th	86	25	179.034	402.072
Lnr. 11, Spangsbjerghaven 136, stuen	58	13	120.744	271.165
Lnr. 15, Spangsbjerghaven 142, stuen	68	15	141.562	317.918
Lnr. 17, Spangsbjerghaven 148, stuen	68	17	141.562	317.918
Lnr. 20, Spangsbjerghaven 150, 1. tv.	66	30	137.400	308.571
Lnr. 22, Spangsbjerghaven 156, 1. th	58	31	120.744	271.165
Lnr. 25, Spangsbjerghaven 162, stuen	55	20	114.500	257.143
Lnr. 27, Spangsbjerghaven 164	61	21	126.990	285.192
Lnr. 28, Spangsbjerghaven 166, 1. th	70	33	145.726	327.270
Lnr. 30, Spangsbjerghaven 166, 1. tv.	71	34	147.808	331.945
Højvangshaven				
Lnr. 37, Højvangshaven 77, 1. tv.	71	19	141.372	317.491
Lnr. 38, Højvangshaven 79	65	2	129.426	290.663
Lnr. 40, Højvangshaven 81, stuen	65	3	129.426	290.663
Lnr. 41, Højvangshaven 83, 1. tv	65	21	129.426	290.663
Lnr. 42, Højvangshaven 85, stuen	61	4	121.460	272.773
Lnr. 43, Højvangshaven 83, 1. th.	69	22	137.390	308.549
Lnr. 44, Højvangshaven 87, stuen	64	5	127.434	286.190
Lnr. 45, Højvangshaven 87, 1.	63	23	125.444	281.720
Lnr. 47, Højvangshaven 93, 1. tv.	83	24	165.266	371.152
Lnr. 49, Højvangshaven 93, 1. th.	58	25	115.488	259.361
Lnr. 50, Højvangshaven 97, stuen	60	8	119.470	268.304
Lnr. 51, Højvangshaven 99, 1. tv.	60	26	119.470	268.304
Lnr. 53, Højvangshaven 99, 1. th	61	27	121.460	272.773
Lnr. 54, Højvangshaven 107, stuen	61	10	121.460	272.773
Lnr. 55, Højvangshaven 109, 1. tv.	61	28	121.460	272.773
Lnr. 56, Højvangshaven 111, stuen	60	11	119.470	268.304
Lnr. 57, Højvangshaven 109, 1. th	60	29	119.470	268.304
Lnr. 58, Højvangshaven 113, stuen	58	12	115.488	259.361
Lnr. 59, Højvangshaven 115, 1. tv.	58	30	115.488	259.361
Lnr. 60, Højvangshaven 117, stuen	83	13	165.266	371.152
Lnr. 63, Højvangshaven 119, 1. sal	63	32	125.444	281.720
Lnr. 65, Højvangshaven 125, 1. tv.	69	33	137.390	308.549
Lnr. 66, Højvangshaven 127, stuen	65	16	129.426	290.663
Lnr. 67, Højvangshaven 125, 1. th	65	34	129.426	290.663
Lnr. 71, Højvangshaven 131, 1. th	71	36	141.372	317.491
I alt	2.569		5.201.402	11.681.240
Andelskronekurs			224,58	

Ovenstående er maksimumspris ved salg af andelsbevis, gældende indtil næste års generalforsamling.
Herudover kan værdien af individuelle afholdte forbedringsudgifter tillægges salgssummen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Højvangsbebyggelsen er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, 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 samlede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse fra Indenrigs- og boligministeriet krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

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

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter fra salgsgebyrer m.v. 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 omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld og pantebreve, indeksregulering af restgælden vedrørende samme indekslån samt renter af bankindestående.

Finansielle indtægter udgør renter af bankindestående.

SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Andelsboligforeningen 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 den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (indeksregulering vedrørende indekslån m.v.).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Materielle anlægsaktiver. Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris. Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom ligeledes til kostpris + værdien af forbedringer. Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

TILGODEHAVENDER

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

EGENKAPITAL

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Akkumulerede afdrag" viser de samlede nettoafdrag på foreningens prioritetsgæld.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til dækning af egne vedligeholdelsesudgifter. bla. udgifter til nye vinduer og udvendige døre samt tilskud til nye varmevekslere. I henhold til vedtægterne indgår de reservede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Hensættelse til øvrige fremtidig udvendig vedligeholdelse sker i de 2 ejerforeninger "Sønderhøj" og "Vesterhøj" som A/B højvangsbebyggelsen er en del af.

PRIORITETSGÆLD

Prioritetsgæld og pantebrevsrestgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til den indekserede restgæld ultimo regnskabsåret.

Den del af prioritetsgælden der forfalder indenfor 1 år er opført som kortfristet gæld.

ØVRIGE GÆLDSFORPLIGTELSE

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

NØGLEOPLYSNINGER

De i noten anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af bekendtgørelse fra Indenrigs- og Boligministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

ANDELSVÆRDI

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af særskilt note. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

	Budget 2025 DKK	Regnskab 2024 DKK	Budget 2024 DKK
Budget (ej revideret)			
Fællesudgifter			
Ejerforeningskontingent, Sønderhøj	89.256	89.256	89.256
Ejerforeningskontingent, Vesterhøj	171.300	171.300	171.300
Opsparing til vedligeholdelse E/F Sønderhøj 1 kr. pr. kvm.	11.400	11.400	11.400
Opsparing til vedligeholdelse E/F Vesterhøj 1 kr. pr. kvm.	19.428	19.428	19.428
Grundskyld	128.000	126.917	125.460
Efterregulering for 2021, 2022 og 2023	40.000	0	0
Administrationshonorar	34.500	34.050	32.000
Revisorassistance	30.000	35.875	30.000
ABF, medlemskontingent og kursus	10.000	9.438	9.438
Bestyrelsesansvars - og besvigelserforsikring	1.300	1.270	1.300
PBS-opkrævningsservice	7.200	6.201	7.200
Kontorhold, hjemmeside, gebyrer m.m.	9.000	8.913	7.000
Bestyrelsesudgifter	24.000	17.900	24.000
Diverse udgifter	14.000	7.898	6.000
Mødeudgifter	12.000	4.400	12.000
	601.384	544.246	545.782
Renteindtægter	884	2.020	782
Beregnete fællesudgifter i alt	600.500	542.226	545.000
 A'conto opkrævning - fællesudgifter:			
1/1 - 30/6, nuværende fællesudgifter	274.538	274.538	274.538
1/7 - 31/12, fællesudgifter	274.538	274.538	274.538
Ekstra opsparing til vedligeholdelse, 3 kr. pr. kvm.	92.484	92.484	92.484
A'conto opkrævede fællesudgifter i alt	641.560	641.560	641.560
 Overskud	41.060	99.334	96.560
 Terminsbetalinger			
Ifølge meddelelse fra Realkredit Danmark:			
Ydelse 30/6	644.932	646.473	646.473
Ydelse 31/12	642.981	644.643	644.643
Ifølge meddelelse fra indekspantebreve:			
Ydelse 30/6	201.321	203.498	203.807
Ydelse 31/12	202.706	203.160	203.230
I alt	1.691.940	1.697.774	1.698.153
 A'conto opkrævning - fællesudgifter:			
1/1 - 30/6, nuværende boligafgift	842.118	842.118	842.118
1/7 - 31/12, nuværende boligafgift	842.118	842.118	842.118
A'conto opkrævede fællesudgifter i alt	1.684.236	1.684.236	1.684.236
 Overskud	-7.704	-13.538	-13.917
 Samlet overskud	33.356	85.796	82.643

Bestyrelsen foreslår uændret husleje foreløbig frem til 31/12 2025.

Budget (ej revideret)**Månedlige indbetalinger fra 1/5 2025**

	Huslejeafgift		Fællesudgifter og vedligehold.		A'conto vand og varme		I alt	
	Gl.	Ny	Gl.	Ny	Gl.	Ny	Gl.	Ny
Spangsbjerghaven								
Lnr. 1, Spangsbjerghaven 114	3.879	3.879	1.478	1.478	958	958	6.315	6.315
Lnr. 6, Spangsbjerghaven 122, 1. th.	3.879	3.879	1.478	1.478	814	814	6.171	6.171
Lnr. 7, Spangsbjerghaven 124, stuen	3.333	3.333	1.270	1.270	725	725	5.328	5.328
Lnr. 9, Spangsbjerghaven 132, stuen	4.698	4.698	1.789	1.789	1.021	1.021	7.508	7.508
Lnr. 10, Spangsbjerghaven 134, 1. th	4.698	4.698	1.789	1.789	852	852	7.339	7.339
Lnr. 11, Spangsbjerghaven 136, stuen	3.170	3.170	1.207	1.207	725	725	5.102	5.102
Lnr. 15, Spangsbjerghaven 142	3.717	3.717	1.415	1.415	1.292	1.292	6.424	6.424
Lnr. 17, Spangsbjerghaven 148, stuen	3.717	3.717	1.415	1.415	992	992	6.124	6.124
Lnr. 20, Spangsbjerghaven 150, 1. tv.	3.607	3.607	1.374	1.374	814	814	5.795	5.795
Lnr. 22, Spangsbjerghaven 156, 1. th	3.170	3.170	1.207	1.207	641	641	5.018	5.018
Lnr. 25, Spangsbjerghaven 162, stuen	3.006	3.006	1.144	1.144	821	821	4.971	4.971
Lnr. 27, Spangsbjerghaven 164	3.333	3.333	1.270	1.270	725	725	5.328	5.328
Lnr. 28, Spangsbjerghaven 166, 1. th	3.824	3.824	1.457	1.457	814	814	6.095	6.095
Lnr. 30, Spangsbjerghaven 166, 1. tv.	3.879	3.879	1.478	1.478	814	814	6.171	6.171
Højvangshaven								
Lnr. 37, Højvangshaven 77, 1. tv.	3.879	3.879	1.478	1.478	830	830	6.187	6.187
Lnr. 38, Højvangshaven 79	3.550	3.550	1.353	1.353	722	722	5.625	5.625
Lnr. 40, Højvangshaven 81, stuen	3.550	3.550	1.353	1.353	722	722	5.625	5.625
Lnr. 41, Højvangshaven 83, 1. tv	3.550	3.550	1.353	1.353	722	722	5.625	5.625
Lnr. 42, Højvangshaven 85	3.333	3.333	1.270	1.270	722	722	5.325	5.325
Lnr. 43, Højvangshaven 83, 1. th.	3.770	3.770	1.436	1.436	722	722	5.928	5.928
Lnr. 44, Højvangshaven 87, stuen	3.498	3.498	1.332	1.332	722	722	5.552	5.552
Lnr. 45, Højvangshaven 87, 1.	3.442	3.442	1.311	1.311	722	722	5.475	5.475
Lnr. 47, Højvangshaven 93, 1. tv.	4.534	4.534	1.726	1.726	992	992	7.252	7.252
Lnr. 49, Højvangshaven 93, 1. th.	3.167	3.167	1.207	1.207	658	658	5.032	5.032
Lnr. 50, Højvangshaven 97, stuen	3.278	3.278	1.249	1.249	722	722	5.249	5.249
Lnr. 51, Højvangshaven 99, 1. tv.	3.278	3.278	1.249	1.249	722	722	5.249	5.249
Lnr. 53, Højvangshaven 99, 1. th	3.333	3.333	1.270	1.270	722	722	5.325	5.325
Lnr. 54, Højvangshaven 107, stuen	3.333	3.333	1.270	1.270	722	722	5.325	5.325
Lnr. 55, Højvangshaven 109, 1. tv.	3.333	3.333	1.270	1.270	722	722	5.325	5.325
Lnr. 56, Højvangshaven 111, stuen	3.278	3.278	1.249	1.249	722	722	5.249	5.249
Lnr. 57, Højvangshaven 109, 1. th	3.278	3.278	1.249	1.249	722	722	5.249	5.249
Lnr. 58, Højvangshaven 113, stuen	3.167	3.167	1.207	1.207	358	358	4.732	4.732
Lnr. 59, Højvangshaven 115, 1. tv.	3.167	3.167	1.207	1.207	720	720	5.094	5.094
Lnr. 60, Højvangshaven 117, stuen	4.534	4.534	1.726	1.726	992	992	7.252	7.252
Lnr. 63, Højvangshaven 119, 1. sal	3.442	3.442	1.311	1.311	722	722	5.475	5.475
Lnr. 65, Højvangshaven 125, 1. tv.	3.770	3.770	1.436	1.436	842	842	6.048	6.048
Lnr. 66, Højvangshaven 127, stuen	3.550	3.550	1.353	1.353	722	722	5.625	5.625
Lnr. 67, Højvangshaven 125, 1. th	3.550	3.550	1.353	1.353	722	722	5.625	5.625
Lnr. 71, Højvangshaven 131, 1. th	3.879	3.879	1.478	1.478	830	830	6.187	6.187
	140.353	140.353	53.467	53.467	30.510	30.510	224.330	224.330

Bestyrelsen foreslår uændret husleje det kommende år.

Der er på årsbasis sammenhæng mellem det som andelshaverne/lejerne indbetaler og det beløb som DIN Forsyning A/S opkræver i aconto for 2025.

Grovberegnet likviditetsoverslag for Andelsboligforeningen Højvangsbebyggelsen for 2025 (ej revideret)													
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	I alt
Boligaft	140.353	140.353	140.353	140.353	140.353	140.353	140.353	140.353	140.353	140.353	140.353	140.353	1.684.236
Fællesudgifter	45.760	45.760	45.760	45.760	45.760	45.760	45.760	45.760	45.760	45.760	45.760	45.760	549.120
Indbetalt til fremtidig vedligeholdelse	7.707	7.707	7.707	7.707	7.707	7.707	7.707	7.707	7.707	7.707	7.707	7.707	92.484
Vand og varme	30.510	30.510	30.510	30.510	30.510	30.510	30.510	30.510	30.510	30.510	30.510	30.510	366.120
Renteindtægter												884	884
Tilgodehavender pr. 1/1				25.509									25.509
Indtægter i alt	224.330	224.330	224.330	249.839	224.330	224.330	224.330	224.330	224.330	224.330	224.330	225.214	2.718.353
Realkredit Danmark						644.932						642.981	1.287.913
Indekspantebreve						201.321						202.706	404.027
Aconto vand og varme	30.510	30.510	30.510	30.510	30.510	30.510	30.510	30.510	30.510	30.510	30.510	30.510	366.120
Ejerforeningskontingent, Vesterhøj	14.275	14.275	14.275	14.275	14.275	14.275	14.275	14.275	14.275	14.275	14.275	14.275	171.300
Ejerforeningskontingent, Sønderhøj	7.438	7.438	7.438	7.438	7.438	7.438	7.438	7.438	7.438	7.438	7.438	7.438	89.256
Opsparing til vedligeholdelse, Vesterhøj	1.619	1.619	1.619	1.619	1.619	1.619	1.619	1.619	1.619	1.619	1.619	1.619	19.428
Opsparing til vedligeholdelse, Sønderhøj	950	950	950	950	950	950	950	950	950	950	950	950	11.400
Grundskyld					64.000					64.000			128.000
Efterregulering for 2021, 2022, 2023				40.000									40.000
Administrationshonorar			8.625			8.625			8.625			8.625	34.500
Revisorhonorar				30.000									30.000
ABF-kontingent og forsikring										11.300			11.300
PBS-opkrævningservice	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	7.200
Mødeudgifter				6.000								6.000	12.000
Bestyrelsesudgifter						12.000						12.000	24.000
Kontorhold, hjemmeside, gebyrer m.m.	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	9.000
Diverse udgifter	4.000		4.000	4.000				1.000			1.000		14.000
Gæld pr. 1/1	3.250		13.000	45.952									62.202
Udbetalinger i alt	63.392	56.142	81.767	182.094	120.142	923.020	56.142	57.142	64.767	131.442	57.142	928.454	2.721.646
Månedens likviditets over-/underskud	160.938	168.188	142.563	67.745	104.188	-698.690	168.188	167.188	159.563	92.888	167.188	-703.240	-3.293
Saldo ultimo	502.232	670.420	812.983	880.728	984.916	286.226	454.414	621.602	781.165	874.053	1.041.241	338.001	
Saldo pengeinstitut 1/1	341.294												

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.”

Palle Meinert

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 2cf35c4d-8a00-43e9-8a4a-2f7ba77cd160

IP: 93.165.xxx.xxx

2025-03-24 10:07:43 UTC



Kell Harling Knudsen

Andelsboligforeningen Højvangsbebyggelsen CVR: 30881095

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 980c9fb0-cfb0-4811-8ca7-46e94dd424e0

IP: 77.214.xxx.xxx

2025-03-24 10:16:16 UTC



Mark Feldberg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 801c4ae6-f5cc-432b-b168-7f4b9be34a28

IP: 37.128.xxx.xxx

2025-03-24 11:31:19 UTC



Tanja Frederiksen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: e5e7a2e5-86aa-44b7-aa33-af49be9adbfc

IP: 87.48.xxx.xxx

2025-03-24 11:46:28 UTC



Claus Vium Jensen

**DANSK REVISION ESBJERG GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB CVR:
26993695**

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Dansk Revision Esbjerg

Serienummer: 78939691-2504-40bd-9dc8-394707a1662c

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-03-24 11:51:52 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter