

## **Ejerlejlighedsforeningen Vesterhøj**

### **Årsrapport 2024**

Godkendt på foreningens generalforsamling, den

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|                                                    |          |
|----------------------------------------------------|----------|
| <b>Foreningsoplysninger</b>                        | <b>2</b> |
| <b>Påtegninger</b>                                 |          |
| Bestyrelsens påtegning                             | 4        |
| Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet | 5        |
| <b>Årsregnskab</b>                                 |          |
| 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  
Palle Meinert, 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,<br>17, 18, 20, 31, 35 | Udlejede lejligheder              | 747/2.366<br><b>2.366/2.366</b> |

### 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 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 26. marts 2025

### Bestyrelsen:

  
\_\_\_\_\_  
John Hald Nielsen  
Formand

  
\_\_\_\_\_  
Palle Meinert  
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 2024 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 revisors 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 26. marts 2025

Dansk Revision Esbjerg  
Godkendt Revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26993695



Claus Vium Jensen  
Statsautoriseret revisor  
mne33724

| Note | Resultatopgørelse                                  | Realiseret<br>2024<br>DKK | Budget<br>2024<br>(ej revideret) | Realiseret<br>2023<br>DKK |
|------|----------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------|---------------------------|
|      | <b>Indtægter</b>                                   |                           |                                  |                           |
|      | 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                    | 19.428                           | 19.428                    |
|      | <b>Indtægter i alt</b>                             | <b>323.544</b>            | <b>323.544</b>                   | <b>323.544</b>            |
|      | <b>Omkostninger</b>                                |                           |                                  |                           |
|      | Renovation                                         | 81.287                    | 79.000                           | 77.721                    |
|      | Fællesarealer                                      | 6.776                     | 32.000                           | 15.097                    |
|      | Løn havemand                                       | 30.019                    | 0                                | 29.218                    |
|      | Fælles elforbrug                                   | 6.325                     | 9.000                            | 7.772                     |
| 1    | Vedligeholdelse - vinduer                          | 0                         | 0                                | 0                         |
|      | Vedligeholdelse i øvrigt                           | 47.130                    | 45.000                           | 59.663                    |
|      | Bygnings- og arbejdsskadeforsikring                | 33.635                    | 33.000                           | 31.692                    |
|      | Advokatassistance                                  | 0                         | 0                                | 0                         |
|      | Kontorhold, porto, gebyrer                         | 3.042                     | 3.600                            | 2.032                     |
|      | Mødeudgifter                                       | 458                       | 600                              | 538                       |
|      | Revisor, årsrapport, heraf reg. tidl. år kr. 4.000 | 21.250                    | 20.000                           | 23.750                    |
|      | Administrationshonorar inkl. lønbogføring          | 33.350                    | 30.000                           | 32.125                    |
|      | <b>Omkostninger i alt</b>                          | <b>263.272</b>            | <b>252.200</b>                   | <b>279.608</b>            |
|      | <b>Resultat før finansielle poster</b>             | <b>60.272</b>             | <b>71.344</b>                    | <b>43.936</b>             |
|      | Renter bank                                        | 736                       | 368                              | 100                       |
|      | <b>Finansielle poster netto</b>                    | <b>736</b>                | <b>368</b>                       | <b>100</b>                |
|      | <b>Årets resultat</b>                              | <b>61.008</b>             | <b>71.712</b>                    | <b>44.036</b>             |
|      | <b>Forslag til resultatdisponering:</b>            |                           |                                  |                           |
| 1    | Overført til vedligeholdelseskonto                 | 73.212                    | 73.212                           | 73.212                    |
|      | Overført restandel af årets resultat               | -12.204                   | -1.500                           | -29.176                   |
|      | <b>Disponeret i alt</b>                            | <b>61.008</b>             | <b>71.712</b>                    | <b>44.036</b>             |

| Note | Balance, aktiver                                   | 2024<br>DKK        | 2023<br>DKK        |
|------|----------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|      | Forudbetalt forsikring                             | 20.830             | 18.757             |
|      | DIN Forsyning Esbjerg A/S                          | 21.575             | 4.981              |
|      | Ejendomsselskabet Højvangshaven ApS                | 12.756             | 0                  |
|      | A/B Højvangsbebyggelsen                            | 37.979             | 0                  |
|      | Varme- og vandregnskab ejere/lejere indeværende år | 4.910              | 0                  |
|      | <b>Tilgodehavende</b>                              | <b>98.050</b>      | <b>23.738</b>      |
|      | <br>Jyske Bank konto nr. 5095-129095-1             | <br>288.678        | <br>430.943        |
|      | <b>Likvide beholdninger</b>                        | <b>288.678</b>     | <b>430.943</b>     |
|      | <br><b>Omsætningsaktiver</b>                       | <br><b>386.728</b> | <br><b>454.681</b> |
|      | <br><b>Aktiver</b>                                 | <br><b>386.728</b> | <br><b>454.681</b> |



| Note | Balance, passiver                                  | 2024<br>DKK    | 2023<br>DKK    |
|------|----------------------------------------------------|----------------|----------------|
|      | Egenkapital                                        | 28.541         | 57.717         |
|      | Overskudsdisponering ifølge resultatopgørelse      | -12.204        | -29.176        |
| 1    | Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen       | 302.040        | 228.828        |
|      | <b>Egenkapital</b>                                 | <b>318.377</b> | <b>257.369</b> |
|      | Ejerlejlighedsforeningen Sønderhøj                 | 48.351         | 64.196         |
|      | Ejendomsselskabet Højvangshaven ApS                | 0              | 717            |
|      | A/B Højvangsbebyggelsen                            | 0              | 103.740        |
|      | Varme- og vandregnskab ejere/lejere indeværende år | 0              | 538            |
|      | Søren Lange                                        | 0              | 8.121          |
|      | Revisorassistance                                  | 20.000         | 20.000         |
|      | <b>Kortfristet gæld i alt</b>                      | <b>68.351</b>  | <b>197.312</b> |
|      | <b>Gæld i alt</b>                                  | <b>68.351</b>  | <b>197.312</b> |
|      | <b>Passiver</b>                                    | <b>386.728</b> | <b>454.681</b> |

| Noter                                                                                | 2024<br>DKK    | 2023<br>DKK    |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>1 Reserveret til vedligeholdelse af vinduer - A/B Højvangsbebyggelsen</b>         |                |                |
| Saldo primo                                                                          | 59.699         | 40.271         |
| Årets indbetalinger 1.619 m2 á kr. 1 pr. md.                                         | 19.428         | 19.428         |
| Ekstra indbetalt A/B Højvangsbebyggelsen 14 mdr. á kr. 5 pr. md                      | 0              | 0              |
|                                                                                      | <b>79.127</b>  | <b>59.699</b>  |
| <b>Saldo ultimo</b>                                                                  | <b>79.127</b>  | <b>59.699</b>  |
| <b>Reserveret til udskiftning af vinduer - Højvangshaven ApS, lejede lejligheder</b> |                |                |
| Saldo primo                                                                          | 169.129        | 115.345        |
| Årets indbetalinger 747 m2 á kr. 6 pr. måned                                         | 53.784         | 53.784         |
|                                                                                      | <b>222.913</b> | <b>169.129</b> |
| <b>Saldo ultimo</b>                                                                  | <b>222.913</b> | <b>169.129</b> |
| <b>Saldo vedligeholdelseskonto i alt</b>                                             | <b>302.040</b> | <b>228.828</b> |

## 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 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 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 nominel værdi.

|                                 | Budget<br>2025<br>DKK | Regnskab<br>2024<br>DKK | Budget<br>2024<br>DKK |
|---------------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|
| <b>Budget (ej revideret)</b>    |                       |                         |                       |
| <b>Indtægter</b>                |                       |                         |                       |
| 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               |
|                                 | <b>250.332</b>        | <b>250.332</b>          | <b>250.332</b>        |
| <b>Fællesudgifter</b>           |                       |                         |                       |
| Ejendomsskat, afholdes af ejere | 0                     | 0                       | 0                     |
| Renovation                      | 92.000                | 81.287                  | 79.000                |
| Bygningsforsikring              | 33.000                | 33.635                  | 33.000                |
| Fælles elforbrug                | 7.000                 | 6.325                   | 9.000                 |
| Revisorassistance               | 20.500                | 21.250                  | 20.000                |
| Administrationshonorar          | 32.000                | 33.350                  | 30.000                |
| Advokatassistance               | 0                     | 0                       | 0                     |
| Kontorhold og gebyrer           | 3.600                 | 3.042                   | 3.600                 |
| Mødeudgifter                    | 500                   | 458                     | 600                   |
| Fællesarealer                   | 32.000                | 36.795                  | 32.000                |
| Udvendig vedligeholdelse m.m.   | 45.000                | 47.130                  | 45.000                |
| Renter bank                     | -500                  | -736                    | -368                  |
|                                 | <b>265.100</b>        | <b>262.536</b>          | <b>251.832</b>        |
| <b>Overskud</b>                 | <b>-14.768</b>        | <b>-12.204</b>          | <b>-1.500</b>         |

Ejerforeningsbidrag opkræves således:

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

Herudover opkræves beløb til a'conto vand og varme.

Bestyrelsen foreslår uændret ejerforeningsbidrag det kommende år.

DIN Forsyning opkræver kr. 296.000 i aconto vand og varme for 2025.

Der opkræves aconto beløb hos ejerne på ca. kr. 318.000.

Bestyrelsen foreslår derfor, at aconto beløbet til vand og varme uændret i det kommende år.