



Tlf: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

EJERFORENINGEN VESTERVANG 4-5-6 OG 9-10

ÅRSRAPPORT

2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den 22/3 2023

Dirigent

CVR-NR. 35 00 15 14

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4-5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis	6-7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	10-12
Supplerende beretning	
Driftsbudget 1. januar - 31. december	13

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	EJF VESTERVANG 4-5-6-9-10 Vestervang 9, 1. 915 8000 Aarhus C CVR-nr.: 35 00 15 14 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Marian Holst Petersen, formand Hans Nybo, næstformand Karen Hedemann Petersen Per Knudsen Tina Bryld
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C Tlf. 89 30 78 00
Advokat	Advokat Michael Sommer Bernhardt Jensens Boulevard 117, 5. 3 2 8000 Aarhus C
Pengeinstitutter	Danske Bank Jægergårdsgade 101 B 8000 Aarhus C Nordea Bank Skt. Clemens Torv 2-6 8000 Aarhus C Sparekassen Kronjylland Vestergade 11 8000 Aarhus C

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2022 for EJV VESTERVANG 4-5-6-9-10.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med god regnskabsskik som beskrevet i regnskabet afsnit om anvendt regnskabspraksis 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 resultatet 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.

Aarhus, den 7. marts 2023

Bestyrelse:

Marian Holst Petersen
Formand

Hans Nybo
Næstformand

Karen Hedemann Petersen

Per Knudsen

Tina Bryld

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til bestyrelsen i EJF VESTERVANG 4-5-6-9-10

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJF VESTERVANG 4-5-6-9-10 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og den regnskabspraksis som er beskrevet på side 6-7.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet, giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og den regnskabspraksis, som er beskrevet på side 6-7.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af ejerforeningen 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Foreningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal, som det også fremgår af resultatopgørelsen side 8 samt på side 12 og 13, har ikke været underlagt udvidet gennemgang.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og den regnskabspraksis, som er beskrevet på side 6-7. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere ejerforeningens 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere ejerforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til bestyrelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i ejerforeningen, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Aarhus, den 7. marts 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Bo Sørensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32750

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for EJV VESTERVANG 4-5-6-9-10 for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den regnskabskik, som er beskrevet nedenfor, 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 boligafgift er tilstrækkelig.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede ejerbidrag.

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode som vedrører regnskabsåret.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger værdiansættes til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejerlejlighederne bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet løbetid.

Der afskrives ikke på foreningens ejerlejligheder.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Aktier

Aktier værdiansættes til anskaffessummen. Værdien nedskrives til børskursen, hvis børskursen er lavere end anskaffessummen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	Regnskab 2022	Regnskab 2021	(ej revideret) Budget 2022 kr.
Ejerlejlighed nr. 923.....	1	-10.445	37.809	125.000
INDTÆGTER I ALT.....		-10.445	37.809	125.000
Renovation incl. affaldsposer.....		-179.794	-138.449	-140.000
Ejendomsforsikringer.....		-171.227	-109.732	-115.000
Servicepersonale incl. ATP, lønsum mv. jf. spec.....	2	-455.377	-474.135	-420.000
Rengøring.....		-32.037	-13.032	-15.000
Bogføringsassistance.....		-53.828	-54.523	-50.000
Revision og rådgivning.....		-37.000	-35.500	-40.000
Advokat.....		-20.156	0	-50.000
Bygningsrådgivning.....		-91.894	-15.250	-25.000
Arbejdsskadeforsikringer.....		-7.037	-6.778	0
Kontorhold, IT, porto, telefon, lønbehandling mv.....		-31.377	-34.791	-35.000
Generalforsamling, bestyrelsesmøder.....		-58.470	-26.915	-25.000
Fælles arrangementer.....		-10.224	-13.409	-10.000
Vedligehold jf. tilstandsrapport.....	3	-292.226	-1.113.016	-1.145.000
Vedligeholdelse af grønne områder.....		-138.951	-84.787	-125.000
Reparation og vedligeholdelse i øvrigt.....	4	-1.270.317	-431.106	-250.000
UDGIFTER EXCL. VARME, EL OG VAND.....		-2.849.915	-2.551.423	-2.445.000
Varmeudgifter.....		-694.775	-926.807	-852.500
El-udgifter.....		-467.545	-406.858	-451.000
Vandudgifter.....		-245.329	-276.643	-319.000
UDGIFTER VARME, EL OG VAND.....		-1.407.649	-1.610.308	-1.622.500
Finansielle indtægter.....		2.112	2.110	0
Finansielle omkostninger.....		-6.489	-7.027	0
UDGIFTER I ALT.....		-4.272.386	-4.128.839	-3.942.500
Opkrævede ejerbidrag.....		3.763.584	3.763.584	3.763.584
Regulering individuel el.....		-42.047	-39.984	0
OPKRÆVEDE A'CONTOBIDRAG I ALT.....		3.721.537	3.723.600	3.763.584
ÅRETS RESULTAT.....		-550.849	-405.239	-178.916

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022	2021
Ejerlejlighed 915 (off. knt. vurd. 2019, 210.000 kr.) købspris....		30.549	30.549
Ejerlejlighed 923 (off. knt. vurd. 2019, 2.650.000 kr.) købspris..		214.239	214.239
Materielle anlægsaktiver		244.788	244.788
Aktier, Danske Bank, 800 stk. købspris (kursværdi 109.840 kr.)..		23.506	23.506
Finansielle anlægsaktiver		23.506	23.506
ANLÆGSAKTIVER		268.294	268.294
Andre tilgodehavender.....	5	142.508	72.827
Tilgodehavende selskabsskat.....		4.000	6.000
Tilgodehavender		146.508	78.827
Danske Bank, konto nr. 4809500705 og 11067433.....		41.738	113.004
Nordea Bank, konto nr. 0719 787207.....		758.644	763.822
Sparekassen Kronjylland, konto nr. 8618739, 828289.....		64.110	64.860
Likvide beholdninger		864.492	941.686
OMSÆTNINGSAKTIVER		1.011.000	1.020.513
AKTIVER		1.279.294	1.288.807
PASSIVER			
Overført fra tidligere år.....		1.120.088	1.525.325
Overført af årets resultat.....		-550.850	-405.237
EGENKAPITAL		569.238	1.120.088
Forudbetaling acontobeløb.....		11.403	0
Depositum husleje lejl. 923.....		40.000	0
Skyldige omkostninger.....	6	658.653	168.719
Kortfristede gældsforpligtelser		710.056	168.719
GÆLDSFORPLIGTELSE R		710.056	168.719
PASSIVER		1.279.294	1.288.807
Eventualposter mv.	7		

NOTER

	2022	2021	Note
Ejerlejlighed nr. 923			1
Lejeindtægt, alm. udlejning.....	0	48.000	
Ejendomsskat.....	-10.445	-10.191	
	-10.445	37.809	
Servicepersonale incl. ATP, lønsum mv. jf. spec.			2
Ejendomsassistent og bygningskoordinator.....	328.780	348.962	
Administrationsbistand.....	40.000	40.000	
ATP mv.....	6.651	6.472	
Lønsumsafgift.....	26.908	28.233	
Arbejdstøj og værnemidler.....	1.669	0	
Pension.....	51.369	50.468	
	455.377	474.135	
Vedligehold jf. tilstandsrapport			3
Renovering af facade, fratrukket egenbetalinger.....	212.730	819.490	
Betalte selvrisci.....	31.371	49.133	
Rådgivning Rambøll.....	48.125	0	
Opdatering af energirapport.....	0	0	
Nordfacader.....	0	244.393	
	292.226	1.113.016	
Reparation og vedligeholdelse i øvrigt			4
Eftersyn og reparation, elevatorer.....	106.170	50.038	
Elreparation, tagventilatorer, sparepærer og lysstofrør.....	36.718	0	
Rukolåse, nøgler, dørpumper mv.....	4.933	1.071	
Reparation og service af traktor mv.....	4.862	264	
Værktøj, små maskiner og øvrige småanskaffelser.....	58.491	18.868	
Snerydning og salt.....	69.950	57.406	
Service - port - udkørsel.....	3.188	11.898	
Ladestandere, anskaffelse og installation.....	95.996	0	
Tilskud til ladestandere.....	-18.750	0	
Indbetalt ladegebyr fra beboere.....	-2.750	0	
Energi- og varmfordelingsmålere.....	223.092	0	
Vandbehandlingsanlæg.....	102.250	0	
Service - ventilation.....	10.346	2.600	
Service - varmeanlæg.....	5.260	7.663	
Service - vandbehandlingsanlæg.....	13.717	40.661	
Service - skadedyr.....	23.182	22.810	
Diverse reparationer, egne lejligheder.....	530.367	202.340	
Vedligeholdelse af tag.....	2.576	2.906	
Hjertestarter.....	719	12.581	
	1.270.317	431.106	

NOTER

	2022	2021	Note
Andre tilgodehavender			5
Tilgodehavende, Aarhus Vand A/S.....	12.725	38.781	
Mellemværende Øst.....	38.208	0	
Tilgodehavende, Affaldvarme Aarhus.....	30.131	7.612	
Andre tilgodehavender.....	61.444	26.434	
	142.508	72.827	
Skyldige omkostninger			6
Diverse omkostningskreditorer.....	0	24.425	
A-skat, AM-bidrag, ATP, løn og lønsumsafgift.....	17.800	30.319	
Feriepengeforpligtelse.....	15.728	14.575	
Skyldig pension.....	4.256	4.180	
Skyldig, Energi Danmark.....	44.521	50.220	
Skyldig, Aarhus Vand A/S.....	83	0	
Skyldige omkostninger vedr. vedligeholdelse.....	518.293	0	
Skyldig revision.....	30.000	30.000	
Skyldig bogføringsassistance.....	27.972	15.000	
	658.653	168.719	
Eventualposter mv.			7
Eventualforpligtelser			
Ejerforeningen har en fastprisaftale med EnergiDanmark om levering af el frem til udgangen af 2026.			

NOTER

Note

Oplysninger om fordelingstal mv.

8

	2022	2021	(ej revideret) Budget 2022	(ej revideret) Budget 2023
Udgifter pr. fordelingstal excl. varme, el og vand pr. måned...	-125	-108	-100	-121
Udgifter pr. fordelingstal varme, el og vand pr. måned...	-62	-69	-70	-70
Nettorente pr. fordelingstal måned.....	0	0	0	0
Opkrævet pr. fordelingstal pr. måned.....	162	162	162	180
	-25	-15	-8	-11
Opkrævet pr. fordelingstal pr. år.....	1.944	1.944	1.944	2.160
Udgift i alt pr. fordelingstal pr. år.....	-2.245	-2.133	-2.036	-2.289
	-301	-189	-92	-129
Forbrugstal, interne målinger				
Varme, mwh.....	1.004	1.231	1.200	1.000
El, kwh.....	180.553	203.044	203.000	180.600
Vand, m ³	5.030	5.494	5.500	5.000

SUPPLERENDE BERETNING

DRIFTSBUDGET 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	(ej revideret) Budget 2023	Regnskab 2022
Ejerlejlighed nr. 923.....	111.500	-10.445
Indtægter i alt.....	111.500	-10.445
Renovation incl. affaldsposer.....	-200.000	-179.794
Forsikringer.....	-180.000	-171.227
Servicepersonale incl. ATP, lønsum mv. jf. spec.....	-420.000	-455.377
Rambøll, tilstandsrapport, revision.....	-50.000	-91.894
Rengøring.....	-35.000	-32.037
Bogføringsassistance.....	-50.000	-53.828
Revision og rådgivning.....	-40.000	-37.000
Advokat.....	-50.000	-20.156
Forsikringer.....	0	-7.037
Kontorhold, IT, porto, telefon, lønbehandling mv.....	-10.000	-31.377
Generalforsamling, bestyrelsesmøder.....	-35.000	-58.470
Fælles arrangementer.....	-10.000	-10.224
Vedligehold jf. tilstandsrapport.....	-1.465.000	-292.226
Vedligeholdelse af grønne områder.....	-125.000	-138.951
Reparation og vedligeholdelse i øvrigt.....	-250.000	-1.270.317
Varmeudgifter.....	-852.500	-694.775
El-udgifter.....	-451.000	-467.545
Vandudgifter.....	-319.000	-245.329
Finansielle indtægter.....	0	2.112
Finansielle omkostninger.....	0	-6.489
Udgifter i alt.....	4.542.500	4.261.941
Opkrævede ejerbidrag.....	4.181.760	3.763.584
ÅRETS RESULTAT.....	-249.240	-550.849