

Ejerlejlighedsforeningen Sønderhøj

Årsrapport 2024

Godkendt på foreningens generalforsamling, den

Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Foreningsoplysninger

Ejerlejlighedsforeningen Sønderhøj

Beliggende:
Spangsbjergghaven 114-174
6700 Esbjerg
matr. nr. 2 di, Spangsbjerg, Esbjerg Jorder

CVR-nr
30 96 77 98

Formål
Er at administrere ejendommen Spangsbjergghaven
under matr. nr. 2 di, Spangsbjerg Esbjerg Jorder

Bestyrelse
John Hald Nielsen, formand
Palle Meinert, bestyrelsesmedlem
Claus Villadsen, 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 Ejerlejlighed	Spangsbjerghaven nr. 116, 1. sal th.	71/2.452
3 Ejerlejlighed	Spangsbjerghaven nr. 116, 1. sal tv.	60/2.452
4 Ejerlejlighed	Spangsbjerghaven nr. 160, 1. sal	64/2.452
5 Ejerlejlighed	Spangsbjerghaven nr. 170	60/2.452
6 Ejerlejlighed	Spangsbjerghaven nr. 172, 1. sal th.	60/2.452
7 Ejerlejlighed	Spangsbjerghaven nr. 174	71/2.452
1 Andelsbolig	Spangsbjerghaven nr. 114	71/2.452
11 Andelsbolig	Spangsbjerghaven nr. 124	61/2.452
12 Andelsbolig	Spangsbjerghaven nr. 132	86/2.452
13 Andelsbolig	Spangsbjerghaven nr. 136	58/2.452
15 Andelsbolig	Spangsbjerghaven nr. 142, stuen	68/2.452
17 Andelsbolig	Spangsbjerghaven nr. 148, stuen	68/2.452
20 Andelsbolig	Spangsbjerghaven nr. 162	55/2.452
21 Andelsbolig	Spangsbjerghaven nr. 164	61/2.452
23 Andelsbolig	Spangsbjerghaven nr. 122, 1. sal th.	71/2.452
25 Andelsbolig	Spangsbjerghaven nr. 134, 1. sal th.	86/2.452
30 Andelsbolig	Spangsbjerghaven nr. 150, 1. sal tv.	66/2.452
31 Andelsbolig	Spangsbjerghaven nr. 156, 1. sal th.	58/2.452
33 Andelsbolig	Spangsbjerghaven nr. 166, 1. sal th.	70/2.452
34 Andelsbolig	Spangsbjerghaven nr. 166, 1. sal tv.	71/2.452
8-10, 14, 16, 18, 19, 22, 24, 26-29, 32, 35-36	Udlejede lejligheder	1.116/2.452 2.452/2.452

Bestyrelsens påtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Ejerlejlighedsforeningen Sønderhøj.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

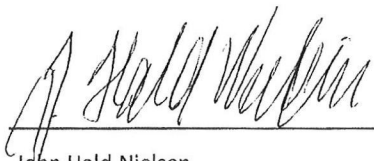
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024.

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

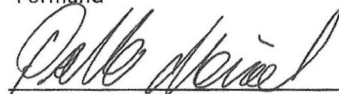
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 26. marts 2025

Bestyrelsen:



John Hald Nielsen
Formand



Palle Meinert
Bestyrelsesmedlem



Claus Villadsen
Bestyrelsesmedlem

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til medlemmerne i ejerlejlighedsforeningen Sønderhøj

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejerlejlighedsforeningen Sønderhøj 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 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 26. 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			
	Ejendomsselskabet Spangsbjergghaven ApS	104.868	104.868	104.868
	6 stk. ejerlejligheder	36.276	36.276	36.276
	Andelsboligforeningen Højvangsbebyggelsen	89.256	89.256	89.256
	Lejeindtægt carporte	14.000	14.400	14.400
	Fremtidig vedligeholdelse - ejerlejligheder	27.792	27.792	27.792
	Fremtidig vedligeholdelse - udlejede lejligheder	80.352	80.352	80.352
	Fremtidig vedligeholdelse - andelsboliger	11.400	11.400	11.400
	Øvrige indtægter	0	0	13.492
	Indtægter i alt	363.944	364.344	377.836
	Omkostninger			
	Renovation	81.700	83.000	80.800
	Fællesarealer	7.016	32.000	15.097
	Løn havemand	30.019	0	29.218
	Fælles elforbrug	6.326	9.000	7.772
1	Vedligeholdelse - døre og vinduer	0	0	9.612
	Øvrige vedligeholdelse	44.163	40.000	18.634
	Bygningsforsikring & arbejdsskadeforsikring	37.059	36.000	34.919
	Nets opkrævningsservice	3.173	3.000	2.724
	Advokatassistance	0	0	0
	Kontorhold og gebyrer	2.786	3.000	2.364
	Mødeudgifter	458	600	538
	Revisorassistance årsrapport	21.250	20.000	23.750
	Administrationshonorar inkl. lønkørsel	33.350	30.000	32.125
	Omkostninger i alt	267.300	256.600	257.553
	Resultat før finansielle poster	96.644	107.744	120.283
	Renter bank	1.414	500	131
	Finansielle poster netto	1.414	500	131
	Årets resultat	98.058	108.244	120.414
	Forslag til resultatdisponering:			
1	Vedligeholdelseskonto	119.544	119.544	109.932
	Overført restandel af årets resultat	-21.486	-11.300	10.482
	Disponeret i alt	98.058	108.244	120.414

Note	Balance, aktiver	2024 DKK	2023 DKK
	Ejerforeningen Vesterhøj	48.351	64.196
	Ejendomsselskabet Spangsbjerghaven ApS. Esbjerg	25.576	1.035
	Andelsboligforeningen Højvangsbebyggelsen	7.973	0
	Forudbetalt forsikring	22.951	20.665
	Vand- og varmemellemregning beboere	27.123	5.432
	DIN Forsyning, årsopgørelse vand og varme	16.060	20.694
	Tilgodehavender	148.034	112.022
	 Jyske Bank, konto nr. 5095-1564991	 562.767	 564.328
	Likvide beholdninger	562.767	564.328
	 Omsætningsaktiver	 710.801	 676.350
	 Aktiver	 710.801	 676.350

Note	Balance, passiver	2024 DKK	2023 DKK
	Egenkapital	103.946	93.464
	Årets resultat	-21.486	10.482
1	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	604.485	484.941
	Egenkapital	686.945	588.887
	Andelsboligforeningen Højvangsbebyggelsen	0	61.504
	Revisorassistance	20.000	20.000
	Norlys, årsopgørelse	3.259	310
	Søren Lange	0	4.143
	Skyldig A-skat og AMBI	597	1.506
	Gældsforpligtelser	23.856	87.463
	Passiver	710.801	676.350

Noter	2024 DKK	2023 DKK
1 Reserveret til vedligeholdelse af vinduer - A/B Højvangsbebyggelsen		
Saldo primo	36.642	25.242
Årets indbetalinger 950 m2 á kr. 1 pr. md.	11.400	11.400
	48.042	36.642
Anvendt indeværende år:		
Reparation af dør nr. 136	0	0
Tilbagebetaling andel af lån E/F Vesterhøjs vindueshensættelse	0	0
Saldo ultimo	48.042	36.642
 Reserveret til udskiftning af vinduer - Spangsbjerghaven ApS, lejede lejligheder		
Saldo primo	346.919	266.567
Årets indbetalinger 1.116 m2 á kr. 6 pr. måned	80.352	80.352
	427.271	346.919
Anvendt indeværende år:		
Malerarbejde vinduer	0	0
Saldo ultimo	427.271	346.919
 Reserveret til udskiftning af vinduer - 6 ejerlejligheder		
Saldo primo	101.380	83.200
Årets indbetalinger 386 m2 á kr. 6 pr. md.	27.792	27.792
Anvendt indeværende år:		
Nyt vindue SPH 116, 1. sal	0	-9.612
Saldo ultimo	129.172	101.380
 Saldo vedligeholdelseskonto i alt	604.485	484.941

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ejerlejlighedsforeningen Sønderhøj er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om det budgetterede og hos medlemmerne opkrævede ejerforeningsbidrag er tilstrækkeligt.

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 indtægter består af renter af bankindeståender.

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. det drejer sig om A/B Højvangsbebyggelsen, Ejendomsselskabet Spangsbjerghaven ApS der repræsenterer lejerne i foreningen og de 6 ejerlejlighedsejere. 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 2025 DKK	Regnskab 2024 DKK	Budget 2024 DKK
Budget (ej revideret)			
Opkræves 5 måneder á kr. 19.200	96.000	96.000	96.000
Opkræves 7 måneder á kr. 19.200	134.400	134.400	134.400
Lejeindtægt carporte	14.400	14.000	14.400
Renter	1.000	1.414	500
	245.800	245.814	245.300
Fællesudgifter			
Ejendomsskat, afholdes af ejere	0	0	0
Renovation, opkræves af Esbjerg Kommune	92.500	81.700	83.000
Bygningsforsikring	37.500	37.059	36.000
Fælles elforbrug	7.000	6.326	9.000
Revisorassistance	20.500	21.250	20.000
Administrationshonorar inkl. lønkørsel	31.000	33.350	30.000
PBS opkrævningservice	3.400	3.173	3.000
Kontorhold, porto og gebyrer	3.000	2.786	3.000
Mødeudgifter	500	458	600
Fællesarealer	32.000	37.035	32.000
Udvendig vedligeholdelse m.m.	35.000	44.163	40.000
	262.400	267.300	256.600
Overskud	-16.600	-21.486	-11.300

Ejerforeningsbidrag opkræves således:

Ejerlejligheds nr.	Spangsbjerg-haven	Forde-lingstal	Ejerforenings-bidrag	Vedlige-holdelse	I alt
1	Lejligheder	1.116	8.739	6.696	15.435
	andelsboliger	950	7.438	950	8.388
2	116, 1. th.	71	556	426	982
3	116, 1. tv.	60	470	360	830
4	160, 1.sal	64	501	384	885
5	170, stuen	60	470	360	830
6	172, 1. th.	60	470	360	830
7	174, stuen	71	556	426	982
		2.452	19.200	9.962	29.162

Herudover opkræves beløb til a'conto vand og varme.

Bestyrelsen foreslår uændrede ejerforeningsbidrag det kommende år.

DIN Forsyning opkræver kr. 332.000 i aconto vand og varme for 2025.

Der opkræves aconto beløb hos ejerne på ca. kr. 330.000 i 2025.

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