

Ejerlejlighedsforeningen Sønderhøj

Årsrapport 2025

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
Claus Villadsen, formand
Palle Meinert, bestyrelsesmedlem
John Hald Nielsen, 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 2025 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025.

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 16. marts 2026

Bestyrelsen:

Claus Villadsen
Formand

Palle Meinert
Bestyrelsesmedlem

John Hald Nielsen
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 2025 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 16. marts 2026

Dansk Revision Esbjerg
Godkendt Revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26993695

Claus Vium Jensen
Statsautoriseret revisor
mne33724

Note	Resultatopgørelse	Realiseret 2025 DKK	Budget 2025 (ej revideret)	Realiseret 2024 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	14.400	14.400	14.000
	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	0
	Indtægter i alt	364.344	364.344	363.944
	Omkostninger			
	Renovation	92.510	92.500	81.700
	Fællesarealer	11.496	32.000	7.016
	Løn havemand	28.122	0	30.019
	Fælles elforbrug	5.928	7.000	6.326
1	Vedligeholdelse - døre og vinduer	101.808	0	0
	Øvrige vedligeholdelse	124.940	35.000	44.163
	Bygningsforsikring & arbejdsskadeforsikring	42.246	37.500	37.059
	Nets opkrævningservice	3.930	3.400	3.173
	Kontorhold og gebyrer	3.623	3.000	2.786
	Mødeudgifter	393	500	458
	Revisorassistance årsrapport	21.250	20.500	21.250
	Administrationshonorar inkl. lønkørsel	34.850	31.000	33.350
	Omkostninger i alt	471.096	262.400	267.300
	Resultat før finansielle poster	-106.752	101.944	96.644
	Renter bank	364	1.000	1.414
	Finansielle poster netto	364	1.000	1.414
	Årets resultat	-106.388	102.944	98.058
	Forslag til resultatdisponering:			
1	Vedligeholdelseskonto	17.736	119.544	119.544
	Overført restandel af årets resultat	-124.124	-16.600	-21.486
	Disponeret i alt	-106.388	102.944	98.058

Note	Balance, aktiver	2025 DKK	2024 DKK
	Ejerforeningen Vesterhøj	90.482	48.351
	Ejendomsselskabet Spangsbjerghaven ApS. Esbjerg	49.050	25.576
	Andelsboligforeningen Højvangsbebyggelsen	29.062	7.973
	Forudbetalt forsikring	27.012	22.951
	Vand- og varmemellemregning beboere	8.694	27.123
	DIN Forsyning, årsopgørelse vand og varme	0	16.060
	Tilgodehavender	204.300	148.034
	Jyske Bank, konto nr. 5095-1564991	400.437	562.767
	Likvide beholdninger	400.437	562.767
	Omsætningsaktiver	604.737	710.801
	Aktiver	604.737	710.801

Note	Balance, passiver	2025 DKK	2024 DKK
	Egenkapital	82.460	103.946
	Årets resultat	-124.124	-21.486
1	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	622.221	604.485
	Egenkapital	580.557	686.945
	Andelsboligforeningen Højvangsbebyggelsen	0	0
	Revisorassistance	20.000	20.000
	Din forsyning	784	
	Norlys, årsopgørelse	2.846	3.259
	Søren Lange	0	0
	Skyldig A-skat og AMBI	550	597
	Gældsforpligtelser	24.180	23.856
	Passiver	604.737	710.801

Noter	2025 DKK	2024 DKK
1 Reserveret til vedligeholdelse af vinduer - A/B Højvangsbebyggelsen		
Saldo primo	48.042	36.642
Årets indbetalinger 950 m2 á kr. 1 pr. md.	11.400	11.400
	59.442	48.042
Anvendt indeværende år:		
Saldo ultimo	59.442	48.042
 Reserveret til udskiftning af vinduer - Spangsbjergghaven ApS, lejede lejligheder		
Saldo primo	427.271	346.919
Årets indbetalinger 1.116 m2 á kr. 6 pr. måned	80.352	80.352
	507.623	427.271
Anvendt indeværende år:		
Nye vinduer SPH 158 st. tv.	-86.370	0
Ny fordørsparti SPH 140 1. tv.	-15.438	
Saldo ultimo	405.815	427.271
 Reserveret til udskiftning af vinduer - 6 ejerlejligheder		
Saldo primo	129.172	101.380
Årets indbetalinger 386 m2 á kr. 6 pr. md.	27.792	27.792
Anvendt indeværende år:		
Saldo ultimo	156.964	129.172
 Saldo vedligeholdelseskonto i alt	622.221	604.485

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 Spangsbjergghaven 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 2026 DKK	Regnskab 2025 DKK	Budget 2025 DKK
Budget (ej revideret)			
Optrækkes 5 måneder á kr. 19.200	96.000	96.000	96.000
Optrækkes 7 måneder á kr. 23.000	161.000	134.400	134.400
Lejeindtægt carporte	14.400	14.400	14.400
Renter	500	364	1.000
	271.900	245.164	245.800
Fællesudgifter			
Ejendomsskat, afholdes af ejere	0	0	0
Renovation, opkræves af Esbjerg Kommune	77.300	92.510	92.500
Bygningsforsikring	44.000	42.246	37.500
Fælles elforbrug	7.000	5.928	7.000
Revisorassistance	22.000	21.250	20.500
Administrationshonorar inkl. lønkørsel	35.500	34.850	31.000
PBS opkrævningservice	4.500	3.930	3.400
Kontorhold, porto og gebyrer	4.000	3.623	3.000
Mødeudgifter	500	393	500
Fællesarealer	40.000	39.618	32.000
Udvendig vedligeholdelse m.m.	35.000	124.940	35.000
	269.800	369.288	262.400
Overskud	2.100	-124.124	-16.600

Ejerforeningsbidrag opkræves således fra den 1.6.2026:

Ejerlejligheds nr.	Spangsbjerg-haven	Fordelingstal	Ejerforeningsbidrag	Vedligeholdelse	I alt
1	Lejligheder andelsboliger	1.116 950	10.468 8.911	6.696 950	17.164 9.861
2	116, 1. th.	71	666	426	1.092
3	116, 1. tv.	60	563	360	923
4	160, 1.sal	64	600	384	984
5	170, stuen	60	563	360	923
6	172, 1. th.	60	563	360	923
7	174, stuen	71	666	426	1.092
		2.452	23.000	9.962	32.962

Herudover opkræves beløb til a'conto vand og varme.

Bestyrelsen foreslår, at ejerforeningsbidrag stiger med kr. 93 til 110 pr. måned fra og med den 1/6 2026.

DIN Forsyning opkræver kr. 315.300 i aconto vand og varme for 2026.

Der opkræves aconto beløb hos ejerne på ca. kr. 330.000 i 2026.

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