

Ejerforeningen Søbyen 16-20

Årsrapport

1. januar 2025 - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 7. maj 2026

Dirigent:

Indhold

	Side
Foreningsoplysninger.....	3
Bestyrelsens påtegning.....	4
Den interne revisors påtegning.....	5
Administratorerklæring.....	6
 Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	11
Noter.....	13

Foreningsoplysninger

Foreningen

Ejerforeningen Søbyen 16-20

Beliggenhed

Søbyen 16-20
8660 Skanderborg

Matrikelbetegnelse:

111m Skanderborg Markjorder

Hjemstedskommune:

Skanderborg Kommune

CVR nr.:

35982981

Regnskabsår:

1. januar 2025 - 31. december 2025

Administrator

Newsec Property Asset Management Denmark A/S
Skanderborgvej 277 D, 1.
8260 Viby J
www.newsec.dk

Bestyrelse

Erik Reinholdt , formand
Erik Kjær Hansen
Jørgen Dan Ulriksen
Trine Schierff
Lisbeth Hyldegaard

Intern revisor

Inger Sørensen
Søbyen 16, 4. tv.
8660 Skanderborg

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 for Ejerforeningen Søbyen 16-20.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 19. marts 2026

Bestyrelse

Erik Reinholdt
Formand

Erik Kjær Hansen

Jørgen Dan Ulriksen

Trine Schierff

Lisbeth Hyldegaard

Underskrift af regnskabet foretages elektronisk ved brug af MitID/ digital signatur.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

Den interne revisors påtegning

Til medlemmerne i Ejerforeningen Søbyen 16-20

Den interne revision har revideret årsrapporten for Ejerforeningen Søbyen 16-20 for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025.

Revisor bekræfter efter bedste overbevisning

At regnskabet er aflagt efter lovgivningens og vedtægternes krav til regnskabsaflæggelse

At regnskabsaflæggelsen efter vores opfattelse giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver og dens finansielle stilling

At regnskabet er afstemt til foreningens bogholderi og omkostninger på bilagsniveau er stikprøvevis kontrolleret og likvider og gæld er afstemt.

Revisionen har ikke omfattet budgettal.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Skanderborg, den 19. marts 2026

Inger Sørensen

Intern revisor

Underskrift af regnskabet foretages elektronisk ved brug af MitID/ digital signatur.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

Administratørerklæring

Som administrator i Ejerforeningen Søbyen 16-20 skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2025. Ud fra vores administration, meddelte oplysninger fra foreningens bestyrelse og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse:

at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025.

at alle indtægter, omkostninger, aktiver og forpligtelser, vi er gjort bekendt med, er medtaget i bogføringen, herunder at væsentlige indtægter og omkostninger er periodiserede.

at vi i vores egenskab af administrator har gennemgået den udarbejdede årsrapport for foreningen og ikke har bemærkninger hertil i forhold til vores bogføring og viden om foreningens forhold.

at vi ikke har kendskab til begivenheder efter balancedagen, som burde indarbejdes i bogføringen eller i øvrigt skal oplyses i årsrapporten.

at vores administration er udført i overensstemmelse med den indgåede administrationsaftale og god administratorskik.

at vores registreringssystem og administrative procedurer er tilrettelagt i overensstemmelse med bogføringslovens krav.

at vores generelle IT-kontroller i forbindelse med vores registreringssystemer og forretningsgange løbende ajourføres og årligt gennemgås af uafhængig revisor med hensyn til kontrollernes omfang og overholdelse.

at vi har tegnet professionel ansvarsforsikring.

Viby J, den 19. marts 2026

Newsec Property Asset Management Denmark A/S

Anne Holde Andersen
Administrator

Underskrift af regnskabet foretages elektronisk ved brug af MitID/ digital signatur.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejerforeningen Søbyen 16-20 for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A og foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise om de budgetterede og hos medlemmerne opkrævede fællesudgifter er tilstrækkelige.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

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 fællesbidrag har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget det for perioden opgjorte teoretiske ejerforeningsbidrag.

Restancer eller forudbetalinger er medtaget i årsregnskabet som tilgodehavende ejerforeningsbidrag, henholdsvis forudbetalte ejerforeningsbidrag.

Omkostninger

Omkostninger omfatter foreningens udgifter til drift af foreningen, herunder skatter og afgifter, reparation og vedligeholdelse samt administrationsudgifter.

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.

BALANCEN

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver værdiansættes til nominel værdi.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældforpligtelser

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

Grundfond

Særlig vedligeholdelse indgår ikke i ejerforeningens regnskab over fællesudgifter side 9. I foreningens vedtægter er det besluttet, hvilket beløb der skal opkræves til grundfonden. Beløbet vedrørende grundfonden opkræves særskilt og posteres direkte på grundfonden. Årets anvendelser på grundfonden udgiftsføres direkte herpå og indgår således ikke i ejerforeningens regnskab over fællesudgifter.

Resultatopgørelse

	Note	2025	Ej revideret Budget 2025	2024
Indtægter				
Opkrævet ejerforeningsbidrag		300.000	300.000	300.000
Indtægter i alt		300.000	300.000	300.000
Omkostninger				
Faste omkostninger				
Forsikring		-63.535	-66.500	-60.798
Faste omkostninger i alt		-63.535	-66.500	-60.798
Forsyning				
Varmeudgifter		-3.700	-3.700	-3.700
El-forbrug		-8.374	-10.000	-8.246
Vandudgift		-6.861	-5.000	-4.541
Skadedyrsbekæmpelse		0	-500	0
Forsyning i alt		-18.935	-19.200	-16.488
Renholdelse				
Rengøring indvendigt		-39.439	-43.000	-38.244
Leje og rengøring af dørmåtter		-12.363	-12.200	-11.462
Artikler fællesarealer		0	-2.000	-487
Renholdelse i alt		-51.801	-57.200	-50.194
Fælles drift				
Drift af vandinstallationer		-8.283	-8.500	-7.976
Drift af køle- og ventilationsanlæg		-3.587	-3.500	-3.124
Drift af elevatorer		-28.448	-29.200	-27.274
Fælles drift i alt		-40.318	-41.200	-38.374
Vedligeholdelse og forbedringer i alt	1	-157.327	-47.600	-41.616
Administration				
Emo - ordning		0	0	-12.000
Ejendomsadministration		-51.323	-51.400	-48.936
Ejendomsadministration - Ekstra		-6.118	-5.400	-5.120
Øvrig administration	2	-9.339	-11.500	-7.707
Administration i alt		-66.780	-68.300	-73.764
Omkostninger i alt		-398.697	-300.000	-281.233
Resultat af primær drift		-98.697	0	18.767

Resultatopgørelse

	Note	2025	Ej revideret Budget 2025	2024
Finansielle poster				
Finansielle indtægter	3	265	0	1.115
Finansielle poster i alt		265	0	1.115
Årets resultat		-98.433	0	19.883

Balance pr. 31. december 2025

	Note	2025	2024
AKTIVER			
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Periodisering		46.105	45.202
Tilgodehavende i alt		46.105	45.202
Likvider	4	307.800	379.559
Omsætningsaktiver i alt		353.905	424.760
Aktiver i alt		353.905	424.760

Balance pr. 31. december 2025

	Note	2025	2024
PASSIVER			
Egenkapital			
Overført resultat m.v. tidligere år		205.494	185.611
Årets resultat		-98.433	19.883
I alt		<u>107.061</u>	<u>205.494</u>
Hensættelser, primo		210.238	211.800
Hensættelse i året		30.000	30.000
Anvendt i året			-31.563
Hensatte forpligtelser i alt		<u>240.238</u>	<u>210.238</u>
Egenkapital i alt		<u>347.299</u>	<u>415.731</u>
Gæld			
Kortfristet gæld			
Kreditorer		5.861	7.528
Skyldige poster		745	1.501
Kortfristet gæld i alt		<u>6.606</u>	<u>9.029</u>
Gæld i alt		<u>6.606</u>	<u>9.029</u>
Passiver i alt		<u>353.905</u>	<u>424.760</u>

Noter

		Ej revideret		
		2025	Budget 2025	2024
1	Vedligeholdelse og forbedringer			
	Beplantninger	1.390	0	0
	Terræn, grund diverse	1.200	0	0
	Dørautomatik, udvendig	0	0	22.101
	Altaner	41.695	0	0
	Tag	750	0	0
	Bygning udvendig diverse	3.268	0	0
	Bygning indvendig diverse	1.204	0	558
	Vandinstallationer	0	0	2.139
	El-installationer	0	0	2.272
	Elevatorer	85.594	0	12.454
	Skilte m.v.	197	0	394
	Nøgler og kort	320	0	1.698
	Dørtelefonlæg	21.510	0	0
	Inventar diverse	200	0	0
	Diverse vedl. til budgettering	0	47.600	0
	Vedligeholdelse og forbedringer i alt	157.327	47.600	41.616
2	Øvrig administration			
	Repræsentation	878	1.000	537
	Generalforsamling	236	1.500	433
	Møder	1.219	2.000	799
	Kontorartikler og tryksager	277	0	0
	Telefon og porto	44	0	14
	Fester og fællesarbejde	1.278	1.500	1.209
	Gebyrer	5.408	5.500	4.715
	Øvrig administration i alt	9.339	11.500	7.707
3	Finansielle indtægter			
	Renter bank	265	0	1.115
	Finansielle indtægter i alt	265	0	1.115
4	Likvider			
	Sydbank 7110 - 000 194 8132	307.800		379.559
	Likvider i alt	307.800		379.559