

Ejerlejlighedsforeningen Seawest Delområde A

Vesterhavsvej 81, 6830 Nørre Nebel

Årsrapport for

1. januar - 31. december 2025

CVR-nr. 33 80 19 39

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på ejerforeningens ordinære generalforsamling den 21. marts 2026.

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger og oplysninger

- | | |
|---|--|
| 1 | Bestyrelsespåtegning |
| 2 | Den uafhængige revisors revisionspåtegning |
| 5 | Foreningsoplysninger |

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025

- | | |
|----|--------------------------|
| 6 | Anvendt regnskabspraksis |
| 8 | Resultatopgørelse |
| 9 | Balance |
| 10 | Noter |

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2025 for Ejerlejlighedsforeningen Seawest Delområde A.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med god regnskabsskik samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af ejerforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af ejerforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke ejerforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørre Nebel, den 25. februar 2026

Bestyrelse

Peter Nowack
Formand

Kenneth Hansen
Næstformand

Thor Jonassen
Bestyrelsesmedlem

Bjørn Bredahl
Bestyrelsesmedlem

Inge Jessen
Kasserer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Ejerlejlighedsforeningen Seawest Delområde A

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerlejlighedsforeningen Seawest Delområde A for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for Ejerlejlighedsforeningen Seawest Delområde A for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik for ejerlejlighedsforeninger som præciseret i afsnittet om anvendt regnskabspraksis.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Ejerlejlighedsforeningen Seawest Delområde A har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik for ejerlejlighedsforeninger som præciseret i afsnittet om anvendt regnskabspraksis. 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 foreningens 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 foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Esbjerg, den 25. februar 2026

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Alexander Hardy Josef Müller Rasmussen
statsautoriseret revisor
mne24721

Foreningsoplysninger

Ejerforeningen

Ejerlejlighedsforeningen Seawest Delområde A
Vesterhavsvej 81
6830 Nørre Nebel

CVR-nr.: 33 80 19 39

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Peter Nowack, Formand
Kenneth Hansen, Næstformand
Thor Jonassen, Bestyrelsesmedlem
Bjørn Bredahl, Bestyrelsesmedlem
Inge Jessen, Kasserer

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Edison Park 4
6715 Esbjerg N

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejerlejlighedsforeningen Seawest Delområde A er aflagt i overensstemmelse med god regnskabsskik samt foreningens vedtægter.

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser ejerforeningens 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 fællesbidrag i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Indtægter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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.

Balancen

Tilgodehavender

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

Egenkapital

”Overført resultat m.v.” indeholder akkumuleret resultat.

Under ”andre reserver” indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse i henhold til vedtægterne.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| Note | 2025 | Budget 2025 (ej revideret) | Budget 2026 (ej revideret) | 2024 |
|---|------------------|-------------------------------|-------------------------------|------------------|
| Indtægter | 1.391.000 | 1.391.000 | 1.391.000 | 1.391.001 |
| Indtægter i alt | 1.391.000 | 1.391.000 | 1.391.000 | 1.391.001 |
| 1 Forbrugsafgifter | -626.692 | -612.000 | -610.000 | -603.611 |
| 2 Renholdelse | -53.099 | -85.000 | -55.000 | -53.099 |
| 3 Vedligeholdelse, løbende | -376.240 | -490.000 | -592.000 | -199.413 |
| 4 Administrationsomkostninger | -131.737 | -130.000 | -134.000 | -123.394 |
| Omkostninger i alt | -1.187.768 | -1.317.000 | -1.391.000 | -979.517 |
| Resultat før finansielle poster | 203.232 | 74.000 | 0 | 411.484 |
| Finansielle poster netto | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets resultat | 203.232 | 74.000 | 0 | 411.484 |
| Årets resultat fordeles således: | | | | |
| Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen" | 203.232 | 74.000 | 0 | 411.484 |
| Overført til "Andre reserver" | 203.232 | 74.000 | 0 | 411.484 |
| Overført restandel af årets resultat | 0 | 0 | 0 | 0 |
| I alt | 203.232 | 74.000 | 0 | 411.484 |

Balance 31. december

| Aktiver | | | |
|---------------------------|--|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u> | | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| 5 | Likvide beholdninger | <u>1.513.755</u> | <u>1.010.523</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>1.513.755</u> | <u>1.010.523</u> |
| | Aktiver i alt | <u>1.513.755</u> | <u>1.010.523</u> |
| Passiver | | | |
| Egenkapital | | | |
| 6 | Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen | <u>785.045</u> | <u>581.813</u> |
| | Andre reserver | <u>785.045</u> | <u>581.813</u> |
| | Egenkapital i alt | <u>785.045</u> | <u>581.813</u> |
| Gældsforpligtelser | | | |
| | Anden gæld | 380.960 | 80.960 |
| | Periodeafgrænsningsposter | <u>347.750</u> | <u>347.750</u> |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>728.710</u> | <u>428.710</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>728.710</u> | <u>428.710</u> |
| | Passiver i alt | <u>1.513.755</u> | <u>1.010.523</u> |
| 7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

Noter

| | <u>2025</u> | <u>Budget 2025</u> (ej revideret) | <u>Budget 2026</u> (ej revideret) | <u>2024</u> |
|---------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------|
| 1. Forbrugsafgifter | | | | |
| Elforbrug stibebelysning | 6.976 | 12.000 | 10.000 | 5.909 |
| TV/Internet | <u>619.716</u> | <u>600.000</u> | <u>600.000</u> | <u>597.702</u> |
| | <u>626.692</u> | <u>612.000</u> | <u>610.000</u> | <u>603.611</u> |
| 2. Renholdelse | | | | |
| Vinduespolering | 0 | 30.000 | 0 | 0 |
| Renovation | <u>53.099</u> | <u>55.000</u> | <u>55.000</u> | <u>53.099</u> |
| | <u>53.099</u> | <u>85.000</u> | <u>55.000</u> | <u>53.099</u> |
| 3. Vedligeholdelse, løbende | | | | |
| Udvendig bygningsvedligehold | 251.009 | 370.000 | 462.000 | 86.742 |
| Områdevedligehold mm | <u>125.231</u> | <u>120.000</u> | <u>130.000</u> | <u>112.671</u> |
| | <u>376.240</u> | <u>490.000</u> | <u>592.000</u> | <u>199.413</u> |
| 4. Administrationsomkostninger | | | | |
| Administrationshonorar | 12.000 | 12.000 | 12.000 | 12.000 |
| Revision | 8.125 | 7.500 | 7.500 | 8.500 |
| Gebyrer bank | 2.944 | 3.500 | 3.500 | 3.354 |
| Forsikringer | 88.813 | 87.000 | 90.000 | 85.253 |
| Mødeudgifter | 7.559 | 7.000 | 7.500 | 6.573 |
| Diverse | 406 | 1.000 | 1.000 | 0 |
| Kørselsudgifter | <u>11.890</u> | <u>12.000</u> | <u>12.500</u> | <u>7.714</u> |
| | <u>131.737</u> | <u>130.000</u> | <u>134.000</u> | <u>123.394</u> |

Noter

| | <u>31/12 2025</u> | <u>31/12 2024</u> |
|--|-------------------------|-------------------------|
| 5. Likvide beholdninger | | |
| Skjern Bank kto. 2055176 | 1.210.089 | 705.789 |
| Danske Bank 15511835074 | <u>303.666</u> | <u>304.734</u> |
| | <u>1.513.755</u> | <u>1.010.523</u> |
| | | |
| 6. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen | | |
| Reserveret primo | 581.813 | 170.329 |
| Ifølge resultatdisponering | <u>203.232</u> | <u>411.484</u> |
| | <u>785.045</u> | <u>581.813</u> |
| | | |
| 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| Ingen. | | |