

E/F SØNDERPARKEN, BLOK 1, 2 & 3

Sønderparken

4930 Maribo

Årsregnskab for 2022

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Foreningsoplysninger	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for E/F SØNDERPARKEN, BLOK 1, 2 & 3.

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med god regnskabsskik for foreninger og foreningens vedtægter samt den regnskabspraksis, der er beskrevet på side 7.

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 2022 - 31. december 2022.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Maribo, den 30. marts 2023

Administrator

Torben Christoffersen
SYDDAN A/S

Bestyrelse

Lissi Conny Peetz
Medlem

Flemming Møller Jensen
Medlem

Susanne Høgh Nielsen
Medlem

Jesper Rasmussen
Medlem

Elva Petersen
Medlem

Bent Lohse
Medlem

Niels Christian Devantier
Medlem

Svend Broholm
Medlem

Benny Larsen
Medlem

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i E/F SØNDERPARKEN, BLOK 1, 2 & 3

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for E/F SØNDERPARKEN, BLOK 1, 2 & 3 for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter god regnskabskik for foreninger og foreningens vedtægter samt den regnskabspraksis som er beskrevet på side 7.

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 2022 - 31. december 2022 i overensstemmelse med god regnskabsskik for foreninger og foreningens vedtægter samt den regnskabspraksis som er beskrevet på side 7.

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 i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på side 7, hvor anvendt regnskabspraksis beskrives.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Ejerforeningen Sønderparken har i overensstemmelse med tidligere praksis som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2022 medtaget det af bestyrelsen godkendte resultatbudget for 2022. Disse sammenligningstal har, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med god regnskabsskik for foreninger og foreningens vedtægter samt den regnskabspraksis som er beskrevet på side 7. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen 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 ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- * Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt 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.
- * Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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.

Maribo, den 30. marts 2023

aage maagensen
statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 12901038

Christina Wibholm
Statsautoriseret revisor
mne35784

Foreningsoplysninger

Foreningen	E/F SØNDERPARKEN, BLOK 1, 2 & 3 Sønderparken 4930 Maribo
CVR-nr.	88656016
Regnskabsår	1. januar 2022 - 31. december 2022
Bestyrelse	Lissi Conny Peetz Flemming Møller Jensen Susanne Høgh Nielsen Jesper Rasmussen Elva Petersen Bent Lohse Niels Christian Devantier Svend Broholm Benny Larsen
Administrator	Torben Christoffersen , SYDDAN A/S
Revisor	aage maagensen statsautoriseret revisionsaktieselskab C.E. Christiansens Vej 56 4930 Maribo
CVR-nr.	12901038
Pengeinstitut	Danske Bank

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsregnskabet for E/F SØNDERPARKEN, BLOK 1, 2 & 3 for 2022 er aflagt i overensstemmelse med god regnskabsskik for foreningen og foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

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 budgettet har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Indtægter fra vaskeri, indtægtsføres løbende.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til administration, vedligeholdelse m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til foreningens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Vaskeri, varmeanlæg og haveredskaber	8 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

		Realiseret 2022	Budget 2022 (ej revideret)	Realiseret 2021
	Note	kr.	kr.	kr.
Salg af vaskemønter		52.929	45.000	48.623
Driftsudgifter vaskeri		-30.525	-30.000	-24.120
Indtægter i alt		22.404	15.000	24.503
Varmeomkostninger	1	-41.307	-40.000	-16.105
El, vand og TV	2	-532.141	-560.000	-523.815
Reparation og vedligeholdelse	3	-57.432	-50.000	-43.859
Vicevært, trappevask og anden medhjælp	4	-342.708	-355.109	-356.317
Revision og regnskabsmæssig assistance	5	-8.250	-8.000	-14.500
Advokat		-9.125	-10.000	0
Kontorartikler, telefon, PBS m.v.	6	-12.755	-35.000	-33.647
Renteomkostninger	7	-4.478	-4.000	-11.800
Øvrige omkostninger	8	-14.975	-15.000	-10.168
Afskrivninger		-46.825	-46.825	-46.825
Fællesomkostninger i alt		-1.069.996	-1.123.934	-1.057.036
Overført til varmeregnskab		0	0	0
Årets resultat		-1.047.592	-1.108.934	-1.032.533
som fordeles således:				
Sønderparken Blok 1, 2327/8093		-301.217	-318.854	-296.887
Sønderparken Blok 2, 2089/8093		-270.409	-286.243	-266.522
Sønderparken Blok 3, 3677/8093		-475.966	-503.837	-469.124
Disponeret i alt		-1.047.592	-1.108.934	-1.032.533

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Vaskerianlæg	9	18.749	30.468
Varmeanlæg	10	42.998	69.870
Haveredskaber	11	6.587	14.821
Materielle anlægsaktiver		68.334	115.159
Anlægsaktiver		68.334	115.159
Andre tilgodehavender		69.628	1.801
Energimærkning		22.486	25.297
Tilgodehavender		92.114	27.098
Likvide beholdninger		415.235	1.863.560
Omsætningsaktiver		507.349	1.890.658
Aktiver		575.683	2.005.817

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Ejerforeningens indestående		300.000	1.849.973
Egenkapital	12	300.000	1.849.973
Gæld til ejerforeningerne		61.342	0
Anden gæld	13	214.341	155.844
Kortfristede gældsforpligtelser		275.683	155.844
Gældsforpligtelser		275.683	155.844
Passiver		575.683	2.005.817
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	14		

Noter

	2022	2021
1. Varmeomkostninger		
Brunata varmeregnskab 1. januar - 31. december	28.196	15.495
Reparation og vedligeholdelse af varmeanlæg	13.111	610
	41.307	16.105
2. El, vand og TV		
Antenneafgift	35.465	35.063
Betalt el 1. januar - 31. december	49.741	26.364
Betalt vand 1. januar - 31. december	446.935	462.388
	532.141	523.815
3. Reparation og vedligeholdelse		
Fast ejendom mv.		
Elektriker	598	1.283
Vandbehandling	10.279	9.924
Maler	30	904
Tømrer/Snedker	18.112	1.379
VVS	1.468	284
Låseservice	0	1.992
Kloakarbejde	3.688	0
Leje af maskiner/stillads/lift	3.500	0
	37.675	15.766
Gård- og haveanlæg		
Fliser, planter, rep. garage o.l.	700	3.615
Drift af traktor og andre redskaber	17.596	11.107
Småanskaffelser	1.461	8.123
Gårdanlæg og udenomsarealer	0	5.248
Diverse omkostninger	0	0
	19.757	28.093
I alt	57.432	43.859
4. Vicevært, trappevask og anden medhjælp		
Lønninger, viceværter	273.475	269.166
Lønsumsafgift	20.339	20.019
ATP-bidrag mv., vicevært	5.791	6.626
Rengøringsartikler m.v.	2.241	1.035
Regl. feriepengeforpligtigelse	-10.820	7.295
Diverse personaleomkostninger	9.278	10.500
Pensionsbidrag	42.404	41.676
	342.708	356.317

Noter

	2022	2021
5. Revision og regnskabsmæssig assistance		
Revisor	8.250	7.500
Revisor, tidligere år	0	7.000
	8.250	14.500
6. Kontorartikler, telefon, PBS m.v.		
Telefon og internet	6.169	6.012
Kontorartikler og It	1.700	1.876
Gebyr Bluegarden	2.437	2.371
Porto	1.746	13.050
Gebyrer Nets, bank mm	702	10.338
Differencer på indbetalinger mm	1	0
	12.755	33.647
7. Renteomkostninger		
Kassekredit mv.	4.478	11.800
	4.478	11.800
8. Øvrige omkostninger		
Generalforsamlinger og møder	14.975	10.048
Gaver og blomster	0	120
	14.975	10.168
9. Vaskerianlæg		
Kostpris primo	325.275	325.275
Kostpris ultimo	325.275	325.275
Af- og nedskrivninger primo	-294.807	-283.088
Årets afskrivninger	-11.719	-11.719
Af- og nedskrivninger ultimo	-306.526	-294.807
Regnskabsmæssig værdi ultimo	18.749	30.468
10. Varmeanlæg		
Kostpris primo	559.178	559.178
Kostpris ultimo	559.178	559.178
Af- og nedskrivninger primo	-489.308	-462.436
Årets afskrivninger	-26.872	-26.872
Af- og nedskrivninger ultimo	-516.180	-489.308
Regnskabsmæssig værdi ultimo	42.998	69.870

Noter

11. Haveredskaber

	2022	2021
Kostpris primo	254.696	254.696
Kostpris ultimo	254.696	254.696
Af- og nedskrivninger primo	-239.875	-231.641
Årets afskrivninger	-8.234	-8.234
Af- og nedskrivninger ultimo	-248.109	-239.875
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.587	14.821

12. Ejerforeningens indestående

	Blok 1 (2327)	Blok 2 (2089)	Blok 3 (3677)	I alt (8093)
Saldo pr. 1. januar	659.862	465.341	724.770	1.849.973
Betalt budgetteret fællesudgifter	-17.638	-15.834	-27.870	-61.342
Indbetalt på fælles bankkonto	318.854	286.243	503.837	1.108.934
Andel i årets omkostninger	-301.217	-270.409	-475.966	-1.047.592
Udbetaling af indestående	-559.861	-365.341	-624.771	-1.549.973
Saldo pr. 31. december	100.000	100.000	100.000	300.000

13. Anden gæld

	2022	2021
ATP og pensionsbidrag	7.505	2.541
A-skat m.v.	7.444	17.929
Revisor	8.250	7.500
Varmerefusion 1. januar - 31. december aconto	-459.670	-446.500
Varme aconto indbetalt af ejere	549.155	538.500
Feriepengeforpligtigelse	7.171	18.370
Kreditører	94.246	8.627
Skyldige omkostninger	240	8.877
	214.341	155.844

14. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for kassekredit med Danske Bank tjener ejerpantebrev kr. 25.000 med pant i ejerlejlighed nr. 404, matr. nr. 118 c, Maribo Bygrunde, Sønderparken 2, kælder (vaskeri m.v.)