

E/F SØNDERPARKEN, BLOK 1, 2 & 3

Sønderparken

4930 Maribo

CVR-nr. 88656016

Årsregnskab for 2023



- ☐ C. E. Christiansensvej 56, 4930 Maribo
- ☐ Søndergade 14, 1. Sal, 4900 Nakskov
- ☐ Viborgvej 4, 4800 Nykøbing F.

MEDLEM AF KRESTON GLOBAL
Samarbejde mellem uafhængige statsautoriserede revisorer



CVR: 12901038 | aa-m.dk

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 2023 - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Maribo, den 19. marts 2024

Direktion

Torben Christoffersen
SYDDAN A/S

Bestyrelse

Lissi Conny Peetz
Medlem

Flemming Møller Jensen
Medlem

Susanne Høgh Nielsen
Medlem

Gerda Birgit Kjergaard
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 2023 - 31. december 2023, 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 2023, samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 2023 medtaget det af bestyrelsen godkendte resultatbudget for 2023. 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 19. marts 2024

aage maagensen
statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 12901038

Christina Wibholm
Statsautoriseret revisor
mne35784

Foreningsoplysninger

Virksomheden	E/F SØNDERPARKEN, BLOK 1, 2 & 3 Sønderparken 4930 Maribo
CVR-nr.	88656016
Regnskabsår	1. januar 2023 - 31. december 2023
Bestyrelse	Lissi Conny Peetz Flemming Møller Jensen Susanne Høgh Nielsen Gerda Birgit Kjergaard 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 2023 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 selskabets 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 2023	Budget 2023 (ej revideret)	Realiseret 2022
	Note	kr.	kr.	kr.
Salg af vaskemønter		47.907	55.000	52.929
Driftsudgifter vaskeri		-26.935	-30.000	-30.525
Indtægter i alt		20.972	25.000	22.404
Varmeomkostninger	1	-34.451	-50.000	-41.307
El, vand og TV	2	-564.302	-575.000	-532.141
Reparation og vedligeholdelse	3	-222.270	-60.000	-57.432
Vicevært, trappevask og anden medhjælp	4	-454.620	-377.331	-342.708
Revision og regnskabsmæssig assistance	5	-8.750	-9.500	-8.250
Advokat		-18.050	-15.000	-9.125
Kontorartikler, telefon, PBS m.v.	6	-20.522	-35.000	-12.755
Renteomkostninger	7	0	0	-4.478
Øvrige omkostninger	8	-17.040	-20.000	-14.975
Afskrivninger		-45.178	-45.178	-46.825
Fællesomkostninger i alt		-1.385.183	-1.187.009	-1.069.996
Årets resultat		-1.364.211	-1.162.009	-1.047.592
som fordeles således:				
Sønderparken Blok 1, 2327/8093		-392.255	-334.115	-301.217
Sønderparken Blok 2, 2089/8093		-352.136	-299.943	-270.409
Sønderparken Blok 3, 3677/8093		-619.820	-527.951	-475.966
Disponeret i alt		-1.364.211	-1.162.009	-1.047.592

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Vaskerianlæg	9	7.030	18.749
Varmeanlæg	10	16.126	42.998
Haveredskaber	11	0	6.587
Materielle anlægsaktiver		23.156	68.334
Anlægsaktiver		23.156	68.334
Andre tilgodehavender		1.639	69.628
Energimærkning		19.676	22.486
Tilgodehavender hos ejerforeningerne		202.202	0
Tilgodehavender		223.517	92.114
Likvide beholdninger		134.258	415.235
Omsætningsaktiver		357.775	507.349
Aktiver		380.931	575.683

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Ejerforeningens indestående	12	300.000	300.000
Egenkapital		300.000	300.000
Gæld til ejerforeningerne		0	61.342
Anden gæld	13	80.931	214.341
Kortfristede gældsforpligtelser		80.931	275.683
Gældsforpligtelser		80.931	275.683
Passiver		380.931	575.683
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	14		

Noter

	2023	2022
1. Varmeomkostninger		
Brunata varmeregnskab 1. januar - 31. december	33.610	28.196
Reparation og vedligeholdelse af varme anlæg	841	13.111
	34.451	41.307
2. El, vand og TV		
Antenneafgift	38.583	35.465
Betalt el 1. januar - 31. december	41.971	49.741
Betalt vand 1. januar - 31. december	483.748	446.935
	564.302	532.141
3. Reparation og vedligeholdelse		
Fast ejendom mv.		
Elektriker	2.997	598
Vandbehandling	11.203	10.279
Maler	2.134	30
Tømrer/Snedker	1.076	18.112
VVS	108.915	1.468
Låseservice	2.640	0
Kloakarbejde	36.782	3.688
Leje af maskiner/stillads/lift	0	3.500
Reparation af vaskeri	5.335	0
	171.082	37.675
Gård- og have anlæg		
Fliser, planter, rep. garage o.l.	2.395	700
Drift af traktor og andre redskaber	30.940	17.596
Småanskaffelser	7.990	1.461
Gårdanlæg og udenomsarealer	9.863	0
Diverse omkostninger	0	0
	51.188	19.757
I alt	222.270	57.432
Udskiftning ekspansionssystem i teknikrum		
Spul kloak - rottespærre fælles		
4. Vicevært, trappevask og anden medhjælp		
Lønninger, viceværter	265.294	273.475
Lønsumsafgift	19.900	20.339
ATP-bidrag mv., vicevært	5.667	5.791
Rengøringsartikler m.v.	1.188	2.241
Regl. feriepengeforpligtigelse	14.207	-10.820
Dagpenge	1.822	0
Sundhedsforsikring	-1.371	0
KM-godtgørelse. vicevært	918	0
Diverse personaleomkostninger	17.643	9.278
Pensionsbidrag	43.677	42.404
Trappevask	85.675	0

Noter

454.620

342.708

Noter

	2023	2022
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	6.435	6.169
Kontorartikler og It	8.222	1.700
Gebyr Bluegarden	2.570	2.437
Porto	650	1.746
Gebyrer Nets, bank mm	2.645	702
Differencer på indbetalinger mm	0	1
	20.522	12.755
7. Renteomkostninger		
Kassekredit mv.	0	4.478
	0	4.478
8. Øvrige omkostninger		
Generalforsamlinger og møder	17.040	14.975
	17.040	14.975
9. Vaskerianlæg		
Kostpris primo	325.275	325.275
Kostpris ultimo	325.275	325.275
Af- og nedskrivninger primo	-306.526	-294.807
Årets afskrivninger	-11.719	-11.719
Af- og nedskrivninger ultimo	-318.245	-306.526
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.030	18.749
10. Varmeanlæg		
Kostpris primo	559.178	559.178
Kostpris ultimo	559.178	559.178
Af- og nedskrivninger primo	-516.180	-489.308
Årets afskrivninger	-26.872	-26.872
Af- og nedskrivninger ultimo	-543.052	-516.180
Regnskabsmæssig værdi ultimo	16.126	42.998

Noter

	2023	2022
11. Haveredskaber		
Kostpris primo	254.696	254.696
Kostpris ultimo	254.696	254.696
Af- og nedskrivninger primo	-248.109	-239.875
Årets afskrivninger	-6.587	-8.234
Af- og nedskrivninger ultimo	-254.696	-248.109
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	6.587

12. Ejerforeningens indestående

	Blok 1 (2327)	Blok 2 (2089)	Blok 3 (3677)	I alt
Saldo pr. 1. januar	100.000	100.000	100.000	300.000
Betalt budgetteret fællesudgifter	334.115	299.943	527.951	1.162.009
Andel i årets omkostninger	-392.255	-352.136	-619.820	-1.364.211
Tilgodehavende	58.140	52.193	91.869	202.202
Saldo pr. 31. december	100.000	100.000	100.000	300.000

	2023	2022
13. Anden gæld		
ATP og pensionsbidrag	11.144	7.505
A-skat m.v.	9.951	7.444
Revisor	8.750	8.250
Varmerefusion 1. januar - 31. december aconto	-621.700	-459.670
Varme aconto indbetalt af ejere	634.455	549.155
Feriepengeforpligtigelse	21.378	7.171
Kreditorer	7.789	94.246
Skyldige omkostninger	9.164	240
	80.931	214.341

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.)