

## Andelsboligforeningen Søkparken

Hjulsporet 27  
Søkparken 1-20  
4930 Maribo

CVR-nr. 31971659

## Årsrapport for 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på foreningens ordinære generalforsamling  
den 25. februar 2025

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| Ledelsespåtegning                          | 3  |
| Administratørerklæring                     | 4  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 5  |
| Foreningsoplysninger                       | 7  |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 8  |
| Resultatopgørelse                          | 10 |
| Balance                                    | 11 |
| Egenkapitalopgørelse                       | 13 |
| Noter                                      | 14 |

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 – 31. december 2024 for Andelsboligforeningen Søkparken.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 – 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Maribo, den 25. februar 2025

### **Bestyrelse**

Søren Jung  
Formand

Margrethe Brusen  
Næstformand/sekretær

Sonja Rubæk  
Kasserer

Bent Ellehammer

**Administratørerklæring**

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2024. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Maribo, den 25. februar 2025

**Administrator**

SYDDAN A/S  
Torben Christoffersen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Søparken

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Søparken for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

#### 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 andelsboligforeningen 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 forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelsen og noter, ikke været underlagt revision.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen, 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- \* 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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 25. februar 2025

**aage maagensen**  
**statsautoriseret revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 12901038

Christina Wibholm  
Statsautoriseret revisor  
mne35784

## Foreningsoplysninger

|                      |                                                                                                              |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Foreningen</b>    | Andelsboligforeningen Søkparken<br>Hjulsporet 27<br>Søkparken 1-20<br>4930 Maribo                            |
| CVR-nr.              | 31971659                                                                                                     |
| Regnskabsår          | 1. januar 2024 - 31. december 2024                                                                           |
| <b>Bestyrelse</b>    | Søren Jung, Formand<br>Margrethe Brusen, Næstformand og sekretær<br>Sonja Rubæk, Kasserer<br>Bent Ellehammer |
| <b>Administrator</b> | SYDDAN A/S<br>Hjulsporet 27<br>4930 Maribo                                                                   |
| <b>Revisor</b>       | aage maagensen<br>statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>C. E. Christiansens Vej 56<br>4930 Maribo        |
| CVR-nr.:             | 12901038                                                                                                     |
| <b>Pengeinstitut</b> | Jyske Bank<br>Østergade 2<br>4930 Maribo                                                                     |

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Søkparken for 1. januar 2024 - 31. december 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelens værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

### Indtægter

Boligafgift fra andelshavere vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivning på driftsmidler og inventar mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindestående.

### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

### Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger). Opgørelsen illustrerer, om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet netto salgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver (inventar og driftsmateriel) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktiverne afskrives lineært over forventet brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel mv. (Græsslåmaskine)

5 år



## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

### Egenkapital

”Andelsindskud” fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

”Overført resultat mv.” indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele.

”Andre reserver” omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten ”Overført resultat” og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

### Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

### Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 10. Vedtægterne bestemmer i § 14.1, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

”Andre reserver” i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom. Disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

|                                                             |      | Realiseret<br>2024 | Budget<br>2024<br>(ej revideret) | Realiseret<br>2023 |
|-------------------------------------------------------------|------|--------------------|----------------------------------|--------------------|
|                                                             | Note | kr.                | kr.                              | kr.                |
| Boligafgift                                                 |      | 648.000            | 647.894                          | 648.000            |
| Øvrige indtægter                                            |      | 2.500              | 0                                | 0                  |
| <b>Indtægter i alt</b>                                      |      | <b>650.500</b>     | <b>647.894</b>                   | <b>648.000</b>     |
| Ejendoms- og forbrugsomkostninger                           | 1    | -253.091           | -280.856                         | -318.352           |
| Vedligeholdelse, løbende                                    | 2    | -303.350           | -265.205                         | -290.331           |
| Administrations- og foreningsomkostninger                   | 3    | -111.019           | -101.833                         | -97.135            |
| Afskrivning af driftsmateriel, inventar mv.                 |      | 0                  | 0                                | -1.646             |
| <b>Omkostninger i alt</b>                                   |      | <b>-667.460</b>    | <b>-647.894</b>                  | <b>-707.464</b>    |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                      |      | <b>-16.960</b>     | <b>0</b>                         | <b>-59.464</b>     |
| Finansielle indtægter                                       | 4    | 6.797              | 0                                | 210                |
| <b>Finansielle poster, netto</b>                            |      | <b>6.797</b>       | <b>0</b>                         | <b>210</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                                       |      | <b>-10.163</b>     | <b>0</b>                         | <b>-59.254</b>     |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>                     |      |                    |                                  |                    |
| Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen" |      | 15.000             | 0                                | 15.000             |
| Overført restandel af årets resultat                        |      | -25.163            | 0                                | -74.254            |
| <b>Disponeret i alt</b>                                     |      | <b>-10.163</b>     | <b>0</b>                         | <b>-59.254</b>     |
| <b>Likviditetsresultat:</b>                                 |      |                    |                                  |                    |
| Årets resultat                                              |      | -10.163            | 0                                | -59.254            |
| Afskrivning driftsmidler, inventar mv.                      |      | 0                  | 0                                | 1.646              |
| <b>Likviditetsresultat</b>                                  |      | <b>-10.163</b>     | <b>0</b>                         | <b>-57.608</b>     |

# Balance 31. december 2024

|                                 | Note | 2024<br>kr.       | 2023<br>kr.       |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>Aktiver</b>                  |      |                   |                   |
| Ejendom til anskaffelsessum     | 5    | 13.215.000        | 13.215.000        |
| Inventar, driftsmateriel mv.    | 6    | 0                 | 0                 |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> |      | <b>13.215.000</b> | <b>13.215.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>            |      | <b>13.215.000</b> | <b>13.215.000</b> |
| Deposita                        |      | 3.433             | 3.433             |
| Andre tilgodehavender           |      | 138               | 0                 |
| <b>Tilgodehavender</b>          |      | <b>3.571</b>      | <b>3.433</b>      |
| <b>Likvide beholdninger</b>     | 7    | <b>800.951</b>    | <b>911.074</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>        |      | <b>804.522</b>    | <b>914.507</b>    |
| <b>Aktiver</b>                  |      | <b>14.019.522</b> | <b>14.129.507</b> |

# Balance 31. december 2024

|                                        | Note | 2024<br>kr.       | 2023<br>kr.       |
|----------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>Passiver</b>                        |      |                   |                   |
| Andelsindskud                          |      | 2.636.000         | 2.636.000         |
| Overført resultat                      |      | 10.992.082        | 11.017.245        |
| <b>Egenkapital</b>                     |      | <b>13.628.082</b> | <b>13.653.245</b> |
| Reserve til vedligeholdelse af ejendom |      | 370.399           | 355.399           |
| <b>Andre reserver</b>                  |      | <b>370.399</b>    | <b>355.399</b>    |
| <b>Egenkapital og andre reserver</b>   |      | <b>13.998.481</b> | <b>14.008.644</b> |
| Anden gæld                             | 8    | 21.041            | 120.863           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> |      | <b>21.041</b>     | <b>120.863</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>              |      | <b>21.041</b>     | <b>120.863</b>    |
| <b>Passiver</b>                        |      | <b>14.019.522</b> | <b>14.129.507</b> |
| Eventualforpligtelser                  | 9    |                   |                   |
| Nøgleoplysninger                       | 10   |                   |                   |
| Beregning af andelsværdi               | 11   |                   |                   |

## Egenkapitalopgørelse

|                                                 | 2024              | 2023              |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Primo                                           | 2.636.000         | 2.636.000         |
| <b>Andelsindskud</b>                            | <b>2.636.000</b>  | <b>2.636.000</b>  |
| Resultat anvendt til prioritetsdrag m.v., primo | 11.017.245        | 11.091.499        |
| Overført restandel af årets resultat            | -25.163           | -74.254           |
| <b>Overført resultat</b>                        | <b>10.992.082</b> | <b>11.017.245</b> |
| <b>Egenkapital før andre reserver</b>           | <b>13.628.082</b> | <b>13.653.245</b> |
| Primo                                           | 355.399           | 340.399           |
| Årets tilgang                                   | 15.000            | 15.000            |
| <b>Reserve til vedligeholdelse af ejendom</b>   | <b>370.399</b>    | <b>355.399</b>    |
| <b>Andre reserver (ikke bunden)</b>             | <b>370.399</b>    | <b>355.399</b>    |
| <b>Andre reserver</b>                           | <b>370.399</b>    | <b>355.399</b>    |
| <b>Egenkapital</b>                              | <b>13.998.481</b> | <b>14.008.644</b> |

## Noter

### 1. Ejendoms- og forbrugsomkostninger

|                    | 2024           | Budget 2024<br>(ej revideret) | 2023           |
|--------------------|----------------|-------------------------------|----------------|
| Ejendomsskatter    | 113.284        | 113.284                       | 149.347        |
| Renovation         | 95.128         | 118.122                       | 125.148        |
| Bygningsforsikring | 32.167         | 35.000                        | 30.497         |
| Kloakstik          | 721            | 950                           | 901            |
| El og gadelys      | 11.791         | 13.500                        | 12.459         |
|                    | <b>253.091</b> | <b>280.856</b>                | <b>318.352</b> |

### 2. Vedligeholdelse, løbende

|                               |                |                |                |
|-------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Maling                        | 14.184         | 0              | 1.128          |
| Murer                         | 0              | 0              | 46.113         |
| Kloakarbejde                  | 563            | 0              | 16.678         |
| Tømrer/Snedker                | 132.171        | 130.000        | 64.007         |
| VVS arbejde                   | 46.339         | 0              | 0              |
| Låseservice                   | 1.433          | 0              | 0              |
| Ombygning                     | 6.228          | 0              | 123.084        |
| Opmærkning P-båse             | 20.089         | 0              | 0              |
| Øvrig vedligeholdelse         | 10.473         | 117.705        | 3.627          |
| Hækkeklipping/havearbejde     | 17.520         | 0              | 15.888         |
| Leje af redskabsrum og garage | 15.623         | 15.500         | 15.220         |
| Småanskaffelser               | 38.727         | 2.000          | 4.586          |
|                               | <b>303.350</b> | <b>265.205</b> | <b>290.331</b> |

### 3. Administrations- og foreningsomkostninger

|                                    |               |               |               |
|------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Administrationshonorar             | 44.833        | 44.833        | 44.225        |
| Kontorartikler                     | 973           | 0             | 422           |
| Revisorhonorar                     | 19.963        | 19.500        | 19.100        |
| Andre forsikringer                 | 7.311         | 0             | 3.170         |
| Gebyrer Nets, bank mm              | 10.271        | 6.000         | 4.757         |
| Porto                              | 565           | 0             | 448           |
| <b>Administrationsomkostninger</b> | <b>83.916</b> | <b>70.333</b> | <b>72.122</b> |

|                                             |                |                |               |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------------|
| Kontorhold og omkostningsdækning bestyrelse | 5.000          | 7.500          | 7.500         |
| Bestyrelsesmøder og generalforsamling       | 10.798         | 16.000         | 9.140         |
| Arrangementer                               | 5.826          | 5.000          | 7.223         |
| Gaver og blomster                           | 639            | 3.000          | 1.150         |
| Kontingenter                                | 4.840          | 0              | 0             |
| <b>Foreningsomkostninger</b>                | <b>27.103</b>  | <b>31.500</b>  | <b>25.013</b> |
|                                             | <b>111.019</b> | <b>101.833</b> | <b>97.135</b> |

### 4. Finansielle indtægter

|                     |              |          |            |
|---------------------|--------------|----------|------------|
| Renteindtægter bank | 6.797        | 0        | 210        |
|                     | <b>6.797</b> | <b>0</b> | <b>210</b> |

## Noter

|                                                         | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>5. Ejendom til anskaffelsessum</b>                   |                   |                   |
| Kostpris primo                                          | 13.215.000        | 13.215.000        |
| <b>Kostpris ultimo</b>                                  | <b>13.215.000</b> | <b>13.215.000</b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>                     | <b>13.215.000</b> | <b>13.215.000</b> |
| Seneste offentlige vurdering pr. 1/10 2020              | 17.100.000        | 17.100.000        |
| <b>6. Inventar og driftsmateriel mv.</b>                |                   |                   |
| Kostpris primo                                          | 23.543            | 23.543            |
| <b>Kostpris ultimo</b>                                  | <b>23.543</b>     | <b>23.543</b>     |
| Af- og nedskrivninger primo                             | -23.543           | -21.897           |
| Årets afskrivninger                                     | 0                 | -1.646            |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>                     | <b>-23.543</b>    | <b>-23.543</b>    |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>                     | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>7. Likvide beholdninger</b>                          |                   |                   |
| Kassebeholdning (kasserer)                              | 2.771             | 1.171             |
| Jyske Bank nr. 283-21-12446 (rente indest. 0,25 % p.a.) | 798.180           | 909.903           |
|                                                         | <b>800.951</b>    | <b>911.074</b>    |
| <b>8. Anden gæld</b>                                    |                   |                   |
| Gaulgårdens Tømrer                                      | 0                 | 100.734           |
| Aage Maagensen A/S                                      | 20.000            | 19.100            |
| Andel energi                                            | 1.041             | 1.029             |
|                                                         | <b>21.041</b>     | <b>120.863</b>    |

## 9. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen har modtaget støtte fra staten til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 5.502.135, jf. § 160 i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Den modtagne støtte fra staten er ligeledes oplyst i note 10 Nøgleoplysninger, Felt nr. G1.

## Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

## Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne

## Noter

### 10. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Søparken anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

|     |                                                                                                                                                                         | 2024      | 2024         | 2023                                       | 2022                |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------|--------------------------------------------|---------------------|
|     |                                                                                                                                                                         | Antal     | BBR Areal m2 | BBR Areal m2                               | BBR Areal m2        |
| B1  | Andelsboliger                                                                                                                                                           | 20        | 1.900        | 1.900                                      | 1.900               |
| B2  | Erhvervsandele                                                                                                                                                          |           |              |                                            |                     |
| B3  | Boliglejemål                                                                                                                                                            |           |              |                                            |                     |
| B4  | Erhvervslejemål                                                                                                                                                         |           |              |                                            |                     |
| B5  | Øvrige lejemål                                                                                                                                                          |           |              |                                            |                     |
| B6  | <b>I alt</b>                                                                                                                                                            | <b>20</b> | <b>1.900</b> | <b>1.900</b>                               | <b>1.900</b>        |
| C1  | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?                                                                                                         |           |              | Det oprindelige indskud                    |                     |
| C2  | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?                                                                                                          |           |              | 1/20 del til hver andel                    |                     |
| C3  | Hvis andet, beskriv fordelingsnøglen her                                                                                                                                |           |              | 1/20 del til hver andel                    |                     |
| D1  | Foreningens stiftelsesår                                                                                                                                                |           |              |                                            | År<br>1985          |
| D2  | Ejendommens opførelsesår                                                                                                                                                |           |              |                                            | 1985                |
| E1  | Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?                                                                                                                        |           |              |                                            | Nej                 |
| E2  | Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.<br>Herudover hæfter andelshaverne personligt og pro rata for kassekredit i pengeinstitut. |           |              |                                            |                     |
| F1  | Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien                                                                                                                |           |              | Offentlig vurdering med<br>nettoprisindeks |                     |
| F1a | Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?                                                                                                                          |           |              |                                            | Nej                 |
| F2  | Anvendt ejendomsværdi ultimo<br>Ejendomsværdi kr. pr. m2 (F2/B6)                                                                                                        |           |              |                                            | 13.215.000<br>6.955 |
| F3  | Anvendt værdi af generalforsamlingsbestemte reserver ultimo<br>Generalforsamlingsbestemte reserver kr. pr. m2 (F3/B6)                                                   |           |              |                                            | 370.399<br>195      |
| F4  | Reserver i procent af ejendomsværdi (F3/F2)                                                                                                                             |           |              |                                            | 2,80                |
| G1  | Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales<br>ved foreningens opløsning?                                                                       |           |              |                                            | Ja                  |
| G2  | Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse<br>for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtg. nr. 978 af 19. okt. 2009)?                |           |              |                                            | Nej                 |
|     | Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens                                                                                                   |           |              |                                            |                     |



# Noter

G3 ejendom Nej

Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab mv.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)

|    |                       | <b>Indtægt</b> | <b>Antal mdr.</b> | <b>Areal</b> | <b>kr. pr. m2</b> |
|----|-----------------------|----------------|-------------------|--------------|-------------------|
| H1 | Boligafgift           | 54.000         | 12                | 1.900        | 341               |
| H2 | Erhvervslejeindtægter | 0              | 12                | 1.900        | 0                 |
| H3 | Boliglejeindtægter    | 0              | 12                | 1.900        | 0                 |

Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)

|    |                                              | <b>2024</b>       | <b>2023</b>       | <b>2022</b>                |
|----|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|----------------------------|
|    |                                              | <b>kr. pr. m2</b> | <b>kr. pr. m2</b> | <b>kr. pr. m2</b>          |
| J  | Årets resultat pr. andels-m2. de sidste 3 år | -5                | -31               | 14                         |
| K1 | Andelsværdi (Andelsværdi/samlede andele)     |                   |                   | <b>kr. pr. m2</b><br>9.249 |
| K2 | Gæld - omsætningsaktiver                     |                   |                   | -412                       |
| K3 | Teknisk andelsværdi (K1+K2)                  |                   |                   | 8.837                      |

Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)

|    |                                             | <b>2024</b>       | <b>2023</b>       | <b>2022</b>       |
|----|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|    |                                             | <b>kr. pr. m2</b> | <b>kr. pr. m2</b> | <b>kr. pr. m2</b> |
| M1 | Vedligeholdelse, løbende                    | 160               | 153               | 87                |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 0                 | 0                 | 0                 |
| M3 | Vedligeholdelse i alt                       | 160               | 153               | 87                |

Gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi. Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100.

P Friværdi 100

Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)

|   |                                           | <b>2024</b>       | <b>2023</b>       | <b>2022</b>       |
|---|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|   |                                           | <b>kr. pr. m2</b> | <b>kr. pr. m2</b> | <b>kr. pr. m2</b> |
| R | Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste 3 år | 0                 | 0                 | 0                 |

## Noter

### 11. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens §5, stk. 2 litra d, (offentlig vurdering med nettoprisindeksring) samt vedtægterne § 14:

|                                                       | Kr.               |
|-------------------------------------------------------|-------------------|
| Foreningens egenkapital før andre reserver            | 13.628.082        |
| Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven: |                   |
| Anskaffelsessum                                       | -13.215.000       |
| Offentlig vurdering                                   | 17.100.000        |
| Nettoprisregulering                                   | 3.778.717         |
| Reserven                                              | -3.718.466        |
|                                                       | <b>17.573.333</b> |

Ejendommen er indregnet til kostpris

|                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| Andelsindskud                  | 2.636.000 |
| Værdi pr. indskudt andelskrone | 6,67      |

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

| Antal andele | Indskud pr.<br>andelstype (kr.) | Indskud<br>i alt (kr.) | Andelsværdi pr.<br>andelstype (kr.) | Andelsværdi<br>inkl.<br>indskud (kr.) |
|--------------|---------------------------------|------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|
| 2            | 112.000                         | 224.000                | 746.667                             | 1.493.333                             |
| 8            | 129.000                         | 1.032.000              | 860.000                             | 6.880.000                             |
| 10           | 138.000                         | 1.380.000              | 920.000                             | 9.200.000                             |
| <b>20</b>    |                                 | <b>2.636.000</b>       |                                     | <b>17.573.333</b>                     |

Værdien er gældende fra generalforsamlingsdatoen til efterfølgende generalforsamlingsdato.

**Bestyrelsens udkast til driftsbudget 2025:**

|                                               | <b>Budget<br/>2025</b>          | <b>Budget<br/>2024</b>     | <b>Regnskab<br/>2024</b> |
|-----------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------|--------------------------|
| <b><u>Indtægter:</u></b>                      |                                 |                            |                          |
| Fællesudgifter                                | 648.000                         | 647.894                    | 648.000                  |
| Øvrige indtægter                              | 0                               |                            | 2.500                    |
| Renteindtægter                                | 7.000                           | 0                          | 6.797                    |
| <b>Indtægter i alt</b>                        | <b>655.000</b>                  | <b>647.894</b>             | <b>657.297</b>           |
| <b><u>Udgifter:</u></b>                       |                                 |                            |                          |
| Ejendomsskatter                               | 112.878                         | 113.284                    | 113.284                  |
| Renovation                                    | 75.160                          | 118.122                    | 95.128                   |
| Forsikringer                                  | 45.000                          | 35.000                     | 39.478                   |
| Vedligeholdelse                               | 256.778                         | 232.705                    | 249.000                  |
| Nyanskaffelser                                | 2.000                           | 2.000                      | 38.727                   |
| Gadelys                                       | 12.000                          | 13.500                     | 11.791                   |
| Kloakstik                                     | 950                             | 950                        | 721                      |
| Leje - redskabsrum                            | 16.320                          | 15.500                     | 15.623                   |
| Revision                                      | 20.000                          | 19.500                     | 19.963                   |
| Administration                                | 48.664                          | 44.833                     | 44.833                   |
| NETS, porto, gebyrer m.m.                     | 12.000                          | 6.000                      | 11.809                   |
| Kontorhold og omk.dækning bestyrelse          | 12.000                          | 7.500                      | 5.000                    |
| Bestyrelsesmøder og generalforsamling m.v.    | 28.000                          | 16.000                     | 16.624                   |
| Gaver og repræsentation                       | 750                             | 3.000                      | 639                      |
| Diverse udgifter                              | 6.000                           | 5.000                      | 0                        |
| Kontingenter                                  | 6.500                           |                            | 4.840                    |
| Afskrivning af driftsmateriel                 | 0                               | 0                          | 0                        |
| Grundfond                                     | 0                               | 15.000                     | 15.000                   |
| <b>Udgifter i alt</b>                         | <b>655.000</b>                  | <b>647.894</b>             | <b>682.460</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                         | <b>0</b>                        | <b>0</b>                   | <b>-25.163</b>           |
|                                               | <b>Boligaftgift<br/>pr. md.</b> | <b>2025<br/>Fællesudg.</b> | <b>2024<br/>pr. md.</b>  |
| <b>TYPE 83 OPR. 112.000 PR. ÅR (2 STK.)</b>   | 0                               | 2.700                      | 2.700                    |
| <b>TYPE 92 OPR. 129.000 PR. ÅR (8 STK.)</b>   | 0                               | 2.700                      | 2.700                    |
| <b>TYPE 100 OPR. 138.000 PR. ÅR (10 STK.)</b> | 0                               | 2.700                      | 2.700                    |

Der tages forbehold for fejl og forglemmelser, herunder for fejl der ikke kan afdækkes på tidspunktet for udarbejdelse af dette budget.

De anførte beløb til boligaftgift, driftsudgifter og grundfond er oplyst uden andelshavers udgifter til el, vand og varme.