



Tlf: 96 20 76 00
Frederikshavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Rimmens Alle 89, Box 712
DK-9900 Frederikshavn
CVR-nr. 20 22 26 70

EJERFORENINGEN NORDSTRAND,
FREDERIKSHAVN

ÅRSRAPPORT

2012

31. REGNSKABSÅR

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Introduktion	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Bestyrelsens beretning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter	11 - 13
Forslag til budget 1. januar - 31. december 2013:	
Fællesudgifter	14
Varmeregnskab	15
Oversigt over fællesudgifter, varme og facadehenlæggelse for 2013	16
Facaderenovering	17 - 18

INTRODUKTION

Foreningen	Ejerforeningen Nordstrand v/advokat Lars Fogh-Andersen Kirkepladsen 2 C 9900 Frederikshavn
Administrator	Advokat Lars Fogh-Andersen
Vicevært	Tom Stendahl Pedersen Tlf. 98 42 64 26
Bestyrelse	Margit Pedersen, formand Henrik Carlsen, næstformand Lis Bay Poulsen Mogens Bertelsen Ingelise Hansen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rimmensalle 89 9900 Frederikshavn
Pengeinstitutter	Nordjyske Bank Vestergade 21 9300 Sæby Spar Nord Danmarksgade 48 9900 Frederikshavn

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og administrator har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for Ejerforeningen Nordstrand.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med god regnskabsskik og anvendt regnskabspraksis jf. side 7 og 8.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 1. marts 2013

Bestyrelsen:

Margit Pedersen
Formand

Henrik Carlsen
Næstformand

Mogens Bertelsen

Lis Bay Poulsen

Ingelise Hansen

Lars Fogh-Andersen
Administrator

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til generalforsamlingen i Ejerforeningen Nordstrand, Frederikshavn

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Nordstrand for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter god regnskabsskik og anvendt regnskabspraksis jf. side 7 og 8. Revisionen har ikke omfattet forslag til fællesudgifter 2013, forslag til varmebudget for 2013 samt opgørelser vedrørende facaderenovering, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med god regnskabsskik og anvendt regnskabspraksis jf. side 7 og 8. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med god regnskabsskik og anvendt regnskabspraksis jf. side 7 og 8.

ERKLÆRINGER I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at foreningen har en negativ egenkapital på 3.561.172 kr., som bestyrelsen har oplyst vil blive retableret via fremtidige indbetalinger fra foreningens medlemmer, som hæfter for alle foreningens forpligtelser.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Frederikshavn, den 1. marts 2012

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Louise Troelstrup Lund
Statsautoriseret revisor

BESTYRELSENS BERETNING

Beretningen er gældende for perioden 1. januar - 31. december 2012.

Efter den ordinære generalforsamling den 29. marts konstituerede bestyrelsen sig således:

Margit Pedersen, formand
Henrik Carlsen, næstformand
Mogens Bertelsen, bestyrelsesmedlem
Lis Bay Poulsen, bestyrelsesmedlem
Ingelise Hansen, bestyrelsesmedlem

Suppleanter til bestyrelsen:

1. Else Jepsen

I perioden har været afholdt 7 ordinære bestyrelsesmøder. Med start den 2. april 2012 holdes uformelt bestyrelsesmøder den 1. onsdag i hver måned med deltagelse af ejendomsfunktionær og uden deltagelse af administrator. Bestyrelsesbeslutninger fra disse møder medtages i referat fra næste formelle bestyrelsesmøde, hvor administrator deltager.

Hovedtemaerne i bestyrelsesarbejdet i 2012 har været iværksættelse af 2. etape af facaderenoveringen mod øst og syd samt udfærdigelse af vedligeholdelsesplan.

I 2012 er renoveret i alt 37 facader mod øst og syd. Næste etape af facaderenoveringen er planlagt til 2014. Der mangler i alt renovering af 27 facader.

Bestyrelsen har udfærdiget en vedligeholdelsesplan, som indeholder en oversigt over emner, hvor bebyggelsen og tilhørende arealer i større eller mindre omfang trænger til fornyelse.

Bestyrelsen har i lighed med 2011 kun iværksat de mest nødvendige vedligeholdelsesarbejder, og hvor det har været muligt, er arbejdet udført af ejendomsfunktionæren og/eller en midlertidigt ansat medhjælper.

Der er fra 2013 indgået forsikringsaftale med TopDanmark i stedet for Codan, hvorved ejerforeningen har undgået forhøjelse af forsikringspræmien på ca. 15.000 kr.

Bestyrelsen kan forsat træffes i gildesalen den 1. onsdag i måneden fra kl. 18.00 - 19.00.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejerforeningen Nordstrand, Frederikshavn for 2012 er aflagt i overensstemmelse med god regnskabskik og anvendt regnskabspraksis jf. side 7 og 8.

Resultatopgørelsens opstillingsform er tilpasset foreningens aktiviteter.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Bidrag fra medlemmer

Som indtægtskriterium er anvendt faktureringsprincippet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og vedligeholdelse.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge samt andre omkostninger til social sikring mv. til foreningens medarbejdere.

Henlæggelse til grundfond

Henlæggelsen beregnes på grundlag af godkendt budget for det pågældende år.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

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

BALANCEN

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2012	2011
Bidrag fra medlemmerne		2.594.622	2.594.762
- heraf a'conto varme og vand		-1.129.888	-1.129.888
El-indtægter frysere mv. i skure		2.400	2.400
El-indtægter garager		1.098	0
Arealleje garager		711	711
Bidrag til fællesudgifter		1.468.943	1.467.985
Lønninger, vicevært og medhjælp	1	-404.621	-394.752
Andre omkostninger	2	-406.205	-405.813
RESULTAT FØR RENTER OG HENLÆGGELSER		658.117	667.420
Andre finansielle indtægter		2.096	5.635
Andre finansielle udgifter		-240.680	-281.959
RESULTAT FØR HENLÆGGELSER		419.533	391.096
Henlæggelse til grundfond	3	-302.640	-302.640
ÅRETS RESULTAT		116.893	88.456
RESULTATDISPONERING			
Henlæggelse til kapitalkonto		116.893	88.456
		116.893	88.456

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2012	2011
Øvrige tilgodehavender		0	150
Tilgodehavender		0	150
Nordjyske Bank, 101401-1		170	708
Spar Nord, 456-97-01525		2.990	45.128
Spar Nord, 457-73-52319		232.277	262.320
Likvide beholdninger		235.437	308.156
OMSÆTNINGSAKTIVER		235.437	308.306
AKTIVER		235.437	308.306
PASSIVER			
Grundfond	4	-4.635.974	-4.755.847
Kapitalkonto	5	1.036.746	919.853
Vaskeri	6	36.282	42.205
Gildesal	7	1.774	-2.769
EGENKAPITAL		-3.561.172	-3.796.558
Spar Nord, 380-88-91149, valutalån		2.810.000	2.930.000
Spar Nord, 457-03-82956 (max. 1.000.000)		253.856	473.650
Gæld til medlemmer		15.409	17.635
Varmeregnskab	8	144.925	72.898
Skyldige forbrugsafgifter		231.662	223.206
Skyldige omkostninger	9	90.597	82.876
Skyldige feriepenge, A-skat og arbejdsmarkedsbidrag		26.047	21.042
Forudbetalinger facaderenovering		224.113	283.557
GÆLDSFORPLIGTELSE		3.796.609	4.104.864
PASSIVER		235.437	308.306

NOTER

	2012	2011	Note
Lønninger			1
Udgiftsført i resultatopgørelsen:			
Løn incl. arbejdsmarkedsbidrag	371.082	359.640	
ATP og lønsumsafgift	32.323	32.874	
Arbejdstøj/julegaver m.v.	1.216	2.238	
	404.621	394.752	
Andre omkostninger			2
El	81.897	78.837	
Forsikringer	88.137	86.223	
Bestyrelseshonorar	30.400	22.300	
Kontorartikler	627	2.614	
Porto	169	237	
Kontingenter og abonnemeter	4.677	3.750	
EDB-udgifter	8.398	8.542	
Telefon	8.319	7.464	
Renovation	49.809	49.977	
Snerydning	16.018	11.766	
Administration	81.113	78.750	
Revision og regnskabsassistance, ordinært 2012	22.500	22.375	
Revision og regnskabsassistance, rest 2011	1.750	6.000	
Advokat	0	3.000	
Drift arbejdsredskaber	4.647	12.998	
Øl og vand m.m.	3.528	2.352	
Gaver og blomster	879	3.360	
Mindre anskaffelser m.m.	3.337	5.268	
	406.205	405.813	
Henlæggelse til grundfond			3
7.760 m ² á 39,00	302.640	302.640	

NOTER

		Note
Grundfond		4
Saldo 1. januar 2012.....	-4.755.847	
Henlæggelse 2012 - note 3	302.640	
	-4.453.207	
Renovering af altaner	-54.053	
Kloakservice	-6.450	
Haveanlæg/fliser	-8.425	
Renovering facader A+B	-43.720	
Tagreparation	-15.061	
Maskinindkøb	-3.080	
Elektrikere	-13.686	
Varmeanlæg	-12.063	
Eftersyn elektrolyse	-7.285	
Daglig vedligeholdelse	-11.195	
Diverse reparationer	-7.749	-182.767
Saldo 31. december 2012.....		-4.635.974
Kapitalkonto		5
Saldo 1. januar 2012.....	919.853	
Resultatdisponering.....	116.893	
Saldo 31. december 2012.....		1.036.746
Vaskeri		6
Resultatopgørelse:		
Indbetalt fra medlemmer		49.650
Varekøb	-15.013	
Vaskerikort	-1.668	
Vedligeholdelse	-11.252	
Forbrug, el	-17.863	
Forbrug, varme og vand.....	-9.777	-55.573
Årets resultat		-5.923
Kapitalkonto:		
Saldo 1. januar 2012.....	42.205	
Årets resultat	-5.923	
Saldo 31. december 2012.....		36.282

NOTER

		Note
Gildesal		7
Resultatopgørelse:		
Indbetalt fra medlemmer	8.828	
Varekøb	-310	
Vedligeholdelse	-477	
Mindre anskaffelser	-3.498	
	-4.285	
Årets resultat	4.543	
Kapitalkonto:		
Saldo 1. januar 2012	-2.769	
Årets resultat	4.543	
Saldo 31. december 2012	1.774	
Varmeregnskab 1. januar - 31. december 2012		8
Varmeregnskab:		
Gæld til medlemmer 1. januar 2012	-72.898	
Udbetalt	72.898	0
Årets varmeregnskab:		
Indbetalt af medlemmer	1.129.888	
Afregnet Frederikshavn Forsyning	943.641	
Forbrug varme og vand, vaskeri	-9.777	933.864
Varmeregnskabshonorar 2012		196.024
		-51.099
Gæld til medlemmer pr. 31. december 2012		144.925
Skyldige omkostninger		9
Brunata, varmeregnskabshonorar 2012		29.258
BDO		22.500
Lønsumsafgift, 4. kvartal 2012		4.575
Diverse		34.264
		90.597

BUDGETFORSLAG TIL FÆLLESUDGIFTER 2013

Baseret på 2012 med regulering for forventede afvigelser i 2013.
(Opstillet uden revision eller review)

Løn ejendomsfunktionær incl. ATP, arbejdstøj mv.		408.000
Omkostninger		408.000
El i alt	97.000	
Heraf vedrørende vaskeri.....	20.000	77.000
Forsikringer		88.000
Bestyrelseshonorar.....		25.000
Kontorhold		8.000
Telefon.....		8.000
Henlæggelse til vedligehold (7.760 m ² á 52,00 kr.) (ej facade havside) (Overbudgettering ca. 200.000,00 kr.).....		403.520
Renovation		50.000
Administration.....		68.000
Revision		20.000
Moms af revision og administration		22.000
Drift arbejdsredskaber		5.000
Renteindtægter		-2.000
Ydelser - nyt lån:		
Afdrag (fordeles på 7.706 m ²)	120.000	
Renteudgifter (fordeles på 7.706 m ²)	220.000	340.000
Renteudgifter kassekredit		5.000
Øvrige omkostninger		1.117.520
Samlede udgifter		1.525.520
Samlede udgifter pr. måned pr. m²		16,41
Henlæggelse til vedligeholdelse og reovering af facadepartier mod syd og øst over en 10-årig periode, 1.942 m ² a 60,00 kr.		116.520
Samlet udgift hertil pr. m ² pr. måned for lejligheder, der ikke har foretaget straks- indbetaling i 2011 og 2012		5,00

FORSLAG TIL VARMEBUDGET 2013

(Opstillet uden revision eller review)

Forbrugsudgiften er fastlagt på baggrund af forbrug i 2012 og oplysninger fra Forsyningen Frederikshavn, herunder vedr. prisnedsættelse på den rene varmepris og generel afgiftsforhøjelse (til staten) vedr. fjernvarme.

Anslået samlet forbrug: 1.000.000,00 kr. (Tidligere i 2012 budgetteret til 1.130.000,00 kr.).

Faktisk udgift i 2012: 943.640,52 kr.

Samlede udgifter pr. måned pr. m²: 10,7388 (128,8660 pr. m² p.a.)

OVERSIGT OVER FÆLLESUDGIFTER, VARME OG FACADEHENLÆGGELSE* FOR 2013 PR. KVARTAL
 (Opstillet uden revision eller review)

Fordelingstal	Fælles- udgifter (49,23/7706)	Varme (32,22/7760)	I alt	Facadehen- læggelse (15/1942*)
54.....	2.657,00	1.740,00	4.397,00	810,00
63.....	3.101,00	2.030,00	5.131,00	945,00
66.....	3.249,00	2.127,00	5.376,00	990,00
67.....	3.298,00	2.159,00	5.457,00	1.005,00
70.....	3.446,00	2.255,00	5.701,00	1.050,00
75.....	3.692,00	2.417,00	6.109,00	1.125,00
96.....	4.726,00	3.093,00	7.819,00	1.440,00

*) Facadehenlæggelse opkræves hos dem, der ikke har foretaget indbetaling fuldt ud. Se liste i mappe under facadehenlæggelse.

FACADERENOVERING 2. ETAPE 2012

(Opstillet uden revision eller review)

RESULTATOPGØRELSE

Indbetalt af tilmeldte ejere til facaderenovering 2. etape 2012.....	1.703.943
Renteindtægt	1.534
	1.705.477
Køb og montage af vinduer	-1.698.052
El-arbejde.....	-30.063
	-1.728.115
ÅRETS RESULTAT	-22.638

INDESTÅENDE PÅ KONTO 456-97-01525 - FACADERENOVERING

Saldo 1. januar 2012	25.628
Årets resultat.....	-22.638
SALDO 31. DECEMBER 2012	2.990

LØBENDE FACADERENOVERING 2012

(Opstillet uden revision eller review)

RESULTATOPGØRELSE

Indbetalt fra medlemmer (60 kr. pr. m ² pr. år).....	116.520
Renteindtægt	557
	117.077
Maling.....	-3.335
Reparation af fuger	-1.337
	-4.672
ÅRETS RESULTAT	112.405

INDESTÅENDE PÅ KONTO 457-73-52319 - LØBENDE FACADERENOVERING

Saldo 1. januar 2012	262.320
Overført til facaderenovering konto 456-97-01525	-147.120
Årets resultat.....	112.405
Udgifter hævet i 2013	4.672
SALDO 31. DECEMBER 2012	232.277