



E/F Nordstrand, Frederikshavn  
Kragholmen 200 - 252  
9900 Frederikshavn  
CVR-nr. 86 89 51 10

# ÅRSRAPPORT 2017

Administrator:  
Spar Nord Bank A/S  
Spar Nord Ejendomsadministration  
Østre Havnepromenade 26  
9000 Aalborg

## **Indholdsfortegnelse**

Side

Indholdsfortegnelse	2
Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring	5 - 6

## **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	10 - 12
Fordeling af fælleslån	13

## **Foreningsoplysninger**

E/F Nordstrand, Frederikshavn

### **Beliggende**

Kragholmen 200 - 252  
9900 Frederikshavn

**CVR-nr. 86 89 51 10**

### **Bestyrelse**

Henrik Carlsen, formand  
Margit Pedersen  
Eise Mathiasen  
Eise Jepsen  
Ingelise Hansen

### **Administrator**

Spar Nord Bank A/S  
Spar Nord Ejendomsadministration  
Østre Havnepromenade 26  
9000 Aalborg  
Ejendomsadministrator : Marc Bergmann Rommerdahl

### **Revision**

PJ Revision  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
Danmarksgade 70D 9900 Frederikshavn

### **Øvrige kontakter:**

Pengeinstitut :  
Spar Nord Bank A/S, Hjørring afdeling

Varmeingeniørfirma :  
Varmekontrol

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

Omstående årsrapport er opstillet i henhold til administrationsaftalen.

Årsrapporten udarbejdes i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik for ejerforeninger som præciseret i afsnittet om anvendt regnskabspraksis.

Aalborg, den 24/5 2018

### Administrator:

Spår Nord Bank A/S  
Spår Nord Ejendomsadministration



Marc Bergmann Rommerdahl



Helle Høj Milson

Bestyrelsen har aflagt årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for E/F Nordstrand, Frederikshavn.

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

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

Årsrapport indstilles til generalforsamlingens godkendelse.  
Budget indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 10/8 2018

### Bestyrelsen:



Henrik Carlsen, formand



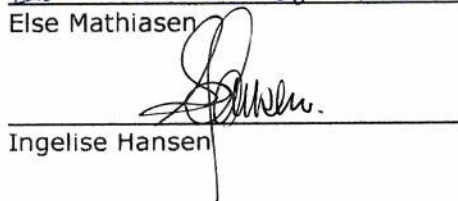
Margit Pedersen



Else Mathiasen



Else Jepsen



Ingelise Hansen

## **Den uafhængige revisors erklæring**

**Til ejerne i ejerlejlighedsforeningen E/F Nordstrand, Frederikshavn.**

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for ejerlejlighedsforeningen E/F Nordstrand, Frederikshavn for regnskabsåret 1. januar 2017 til 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance samt noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for ejerlejlighedsforeningen for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i alle væsentlige henseende er udarbejdet i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik for ejerlejligheder som præciseret i afsnittet om anvendt regnskabspraksis.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i erklæringens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### **Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen**

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budgettet har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

### **Fremhævelse af forhold i årsregnskabet - anvendt regnskabspraksis og begrænsning i distribution og anvendelse**

Vi henviser til årsregnskabets afsnit om anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet er udarbejdet med det særlige formål at opfylde regnskabsbestemmelserne i foreningens vedtægter og god regnskabsskik for ejerlejligheder. Som følge heraf kan regnskabet være uegnet til andet formål.

Vores konklusion er ikke modificeret som følge af dette forhold.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik for ejerlejligheder som præciseret i afsnittet om anvendt regnskabspraksis. 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.

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.



## Den uafhængige revisors erklæring

### 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 revisorerklæring 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.

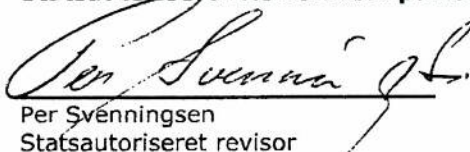
Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, 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 opfatte 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 regnskabet 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 revisorerklæring gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet 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 revisorerklæring. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.

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

Aalborg, den 24/15 2018

**PJ Revision**  
**Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab**

  
Per Svønningsen  
Statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for E/F Nordstrand, Frederikshavn er aflagt i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik for ejerforeninger.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger.

Aktiver 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

### 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 fællesudgifter m.v. i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter fra vaskeri m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

#### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til reserver, f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

### Balancen

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til pålydende værdi.

#### Henlæggelser

Henlæggelser er foretaget i overensstemmelse med foreningens vedtægter og/eller beslutning på generalforsamlingen.

#### Skyldige omkostninger

Skyldige omkostninger, der vedrører regnskabsåret er indregnet i balancen og måles til pålydende værdi.

## Resultatopgørelse for 2017

		Realiseret 2017	Budget 2017 (ej revideret)	Realiseret 2016
	Note	kr.	kr.	kr.
<b>Indtægter</b>				
Fællesudgifter (ex. Låneydelse)		1.205.532	1.205.520	1.205.532
Vaskeriindtægter	1	48.650	0	46.650
Indtægter fælleshus	2	11.600	0	8.980
Øvrige indtægter	3	2.500	0	5.745
Indtægter i alt		<u>1.268.282</u>	<u>1.205.520</u>	<u>1.266.907</u>
<b>Omkostninger</b>				
Forsikringer		93.991	94.200	92.311
Forbrugsafgifter	4	102.780	100.000	95.589
Lønninger m.v.	5	431.719	400.100	384.266
Vedligeholdelse, løbende	6	289.503	258.570	221.321
Udsiftning af facader - egenbetaling		0	0	210.251
Administrationsomkostninger	7	115.834	114.050	120.834
Øvrige foreningsomkostninger	8	33.581	29.100	43.762
Afskrivning inventar m.v.	11	16.198	0	16.198
Omkostninger i alt		<u>1.083.606</u>	<u>996.020</u>	<u>1.184.531</u>
Resultat før finansielle poster		184.676	209.500	82.376
Finansielle indtægter	9	49	500	1.047
Finansielle omkostninger	10	0	0	1.257
<b>Årets resultat</b>		<b><u>184.725</u></b>	<b><u>210.000</u></b>	<b><u>82.165</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Indbetalt ejere facaderenovering, øst/syd		0	0	140.318
Indbetalt ejere facaderenovering, øst/syd		0	0	155.836
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>378.319</u>
<b>Til disposition:</b>				
Overført til grundfond		210.000	210.000	1.321.279
Overført til henlæggelse vaskeri		9.135	0	18.975
Overført til henlæggelse gildesal		8.213	0	8.651
Overført til egenkapitalen		-42.622	0	-970.585
Disponeret i alt		<u>184.725</u>	<u>210.000</u>	<u>378.319</u>



## Balance pr. 31. december 2017

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
	Note	kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Inventar, driftsmateriel m.v.	11	<u>26.997</u>	<u>43.195</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
Facaderenovering		2.164.411	2.312.004
Andre tilgodehavender	12	0	5.567
Likvide beholdninger	13	<u>1.282.869</u>	<u>987.020</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>3.447.279</u></b>	<b><u>3.304.591</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>3.474.276</u></b>	<b><u>3.347.786</u></b>
		<u>2017</u>	<u>2016</u>
	Note	kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>	14	<b><u>478.549</u></b>	<b><u>521.171</u></b>
<b>Henlæggelser</b>	15	<b><u>330.384</u></b>	<b><u>103.036</u></b>
Forudbetalt fællesudgift		13.936	3.237
Spar Nord 9006 458-59-69740		2.210.000	2.330.000
For lidt indbetalt på lån		-45.589	-17.996
Øvrig gæld	16	<u>486.998</u>	<u>408.339</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.665.344</u></b>	<b><u>2.723.580</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>3.474.276</u></b>	<b><u>3.347.786</u></b>

## Noter til resultatopgørelse for 2017

	Realiseret 2017	Budget 2017 (ej revideret)	Realiseret 2016
	kr.	kr.	kr.
<b>Note 1. Drift af vaskeri</b>			
Indtægter	48.650	0	46.650
Vedl. - vaskeri	-11.251	0	-18.520
El - vaskeri	-18.413	0	0
Kort - vaskeri	-1.706	0	-1.606
Vand/varme - vaskeri	-8.146	0	-7.549
	<u>9.135</u>	<u>0</u>	<u>18.975</u>
<b>Note 2. Drift af fælleshus/fælleslokale</b>			
Indtægter	11.600	0	8.980
Vedl./drift - gildesal	0	0	-330
Vand - gildesal	-3.387	0	0
	<u>8.213</u>	<u>0</u>	<u>8.651</u>
<b>Note 3. Øvrige indtægter</b>			
El garager	300	0	959
Arealleje garager	1.900	0	711
Rykkergebyr	300	0	900
Forsikringsdækning	0	0	3.029
Inkassosag	0	0	145
	<u>2.500</u>	<u>0</u>	<u>5.745</u>
<b>Note 4. Forbrugsafgifter</b>			
Renovation	32.000	35.000	32.773
Fællesbelysning	70.780	65.000	62.816
	<u>102.780</u>	<u>100.000</u>	<u>95.589</u>
<b>Note 5. Lønninger m.v.</b>			
Løn - Vicevært	340.704	377.000	336.591
Arbejdstøj - vicevært	2.398	0	2.351
Tlf. - vicevært	1.302	0	1.239
ATP/AMP arb.giver	3.124	0	2.272
Arb.skade forsikring/FIB/Barsel	1.984	0	1.226
Afløser - vicevært	14.133	0	17.931
Lønsumsafgift - vicevært	25.351	22.000	21.587
Feriepengeforpligtelse	41.692	0	0
Bluegarden løngebyr	1.031	1.100	1.069
	<u>431.719</u>	<u>400.100</u>	<u>384.266</u>

## Noter til resultatopgørelse for 2017

	Realiseret 2017	Budget 2017 (ej revideret)	Realiseret 2016
	kr.	kr.	kr.
<b>Note 6. Vedligeholdelse</b>			
Budgetteret vedligeholdelse	0	258.570	0
Nyanskaffelser	0	0	3.405
Selvrisiko	8.439	0	0
Varme- og vandanlæg	18.176	0	18.750
Udvendig belysning	10.800	0	6.404
Altaner/blomsterkummer	135.818	0	15.237
Tag	1.500	0	3.087
Kælder	0	0	6.516
Betonvinger	394	0	442
P-pladsen	2.721	0	17.500
Ventilation	3.548	0	0
Affaldssystem	11.231	0	4.169
Kloak/faldstammer	4.510	0	30.194
Haveanlæg	23.795	0	47.151
Diverse	2.570	0	960
Snerydning og saltning	814	0	625
Låse og nøgler	3.831	0	3.721
Renovering facader	2.294	0	18.435
Renovering indgangspartier	2.420	0	7.579
Maskiner m.v.	6.989	0	0
Benzin	3.396	0	2.619
Diverse vedligeholdelse	3.354	0	6.524
Omkostninger, vaskeri	39.515	0	27.675
Omkostninger, fælleshus/fælleslokale	3.387	0	330
	<u>289.503</u>	<u>258.570</u>	<u>221.321</u>
<b>Note 7. Administrationsomkostninger</b>			
Revision	4.375	5.000	5.000
Drift af Brunata Compass	3.434	3.500	3.334
Advokathonorar	2.500	0	0
Administrationshonorar	105.525	105.550	112.500
	<u>115.834</u>	<u>114.050</u>	<u>120.834</u>
<b>Note 8. Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Bestyrelsesgodtgørelse	26.100	18.500	24.888
Kontorhold, gebyr	4.318	8.000	15.771
Møder, arrangementer	706	0	384
Blomster, gaver	100	0	138
Nets-gebyr	2.357	2.600	2.582
	<u>33.581</u>	<u>29.100</u>	<u>43.762</u>
<b>Note 9. Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter	49	500	1.047
	<u>49</u>	<u>500</u>	<u>1.047</u>
<b>Note 10. Finansielle omkostninger</b>			
Øvrige renteudgifter	0	0	1.257
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.257</u>

## Noter til Balance pr. 31. december 2017

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Note 11. Inventar og driftsmateriel</b>		
Inventar og driftsmateriel pr. 01. januar	80.990	80.990
Inventar og driftsmateriel pr. 31. december	<u>80.990</u>	<u>80.990</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 01. januar	-37.795	-21.597
Årets afskrivning	<u>-16.198</u>	<u>-16.198</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december	<u>-53.993</u>	<u>-37.795</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>26.997</u>	<u>43.195</u>
<b>Note 12. Andre tilgodehavender</b>		
Øvrige tilgodehavender	<u>0</u>	<u>5.567</u>
	<u>0</u>	<u>5.567</u>
<b>Note 13. Likvide beholdninger</b>		
Spar Nord 9006 457-03-82956	1.184.370	888.571
Spar Nord 9006 456-97-01525	<u>98.498</u>	<u>98.449</u>
	<u>1.282.869</u>	<u>987.020</u>
<b>Note 14. Egenkapital</b>		
Overført resultat pr. 01. januar	521.171	1.491.756
Afskrivning inventar mv.	-16.198	-16.198
Indbetalt ejere facaderenovering	0	140.318
Udskiftning af facader - egenbetaling	0	-210.251
Resultat regnskabsåret	<u>-26.424</u>	<u>-884.454</u>
Overført resultat pr. 31. december	<u>478.549</u>	<u>521.171</u>
<b>Note 15. Henlæggelser</b>		
Henlæggelse	0	-3.771.279
Overført fra facaderenovering/fælleslån	0	2.450.000
Overført fra egenkapitalen	0	1.321.279
Årets bevægelse	<u>210.000</u>	<u>0</u>
Henlæggelse	<u>210.000</u>	<u>0</u>
Vaskeri	74.581	55.606
Årets bevægelse	<u>9.135</u>	<u>18.975</u>
Vaskeri	<u>83.716</u>	<u>74.581</u>
Gildesal	28.456	19.805
Årets bevægelse	<u>8.213</u>	<u>8.651</u>
Gildesal	<u>36.668</u>	<u>28.456</u>
Henlæggelser pr. 31. december	<u>330.384</u>	<u>103.036</u>
<b>Note 16. Øvrig gæld</b>		
Skyldig A-skat, feriepenge o.lign.	13.049	12.886
Skyldige omkostninger	85.001	45.194
Feriepengeforpligtelse	41.692	0
Afsluttet varmeregnskab	1.843	1.843
Uafsluttet varmeregnskab	<u>345.413</u>	<u>348.416</u>
	<u>486.998</u>	<u>408.339</u>



## Fordeling af fælleslån pr. 31. december 2017

Fælleslån pr. 31. december 2016	2.312.004
Gebyrer 2017	0
Rente 2017	172.527
Indbetalt 2017	-320.120
Indfriet 2017	0
Fælleslån pr. 31. december 2017	<u>2.164.411</u>

Antal	mdr.	Ford. tal	Restgæld	Andel af rente
15	12	54	15.167	1.209
16	12	63	17.695	1.410
8	12	66	18.538	1.478
16	12	67	18.819	1.500
15	12	70	19.661	1.567
31	12	75	21.066	1.679
8	12	96	26.964	2.149
1	12	145	40.727	3.246
110		7.706	2.164.411	172.527