

**E/F NORDSTRAND,
Frederikshavn**

**Kragholmen 200 - 252
9900 Frederikshavn**

CVR-nr. 86 89 51 10

Årsrapport for 2019

Godkendt på ordinær generalforsamling d. 18/11-2020

Lars Fogh-Andersen

Advokat
Silovej 8, 3.
9900 Frederikshavn



Bestyrelsens påtegning

Undertegnede har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2019 for E/F NORDSTRAND.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 2019.

Ingen af foreningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Frederikshavn, den 17. november 2020

Henrik Carlsen

formand

Benny Andersen

Elsebeth Frank Bjerregaard

Henriette Jørgensen



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til ejeren af E/F NORDSTRAND, Frederikshavn

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for E/F NORDSTRAND, Frederikshavn for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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:

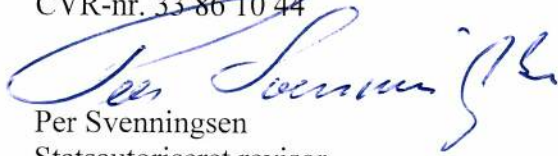
- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. 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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Frederikshavn, den 17. november 2020

PJ Revision
statsautoriseret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 33 86 10 44

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Per Svenningsen', written over the printed name.

Per Svenningsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne8936

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for E/F NORDSTRAND for 2019 er aflagt i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabskik.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 virksomheden, 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.

Generelt

Resultatopgørelsen

Bidrag til fællesudgifter

Bidrag til fællesudgifter måles til dagsværdien af det aftalte vederlag.

Andre omkostninger

Andre omkostninger omfatter lokaleomkostninger, kontoromkostninger, forsikringer og kontingenter m.v. med fradrag af private andele af omkostningerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til foreningens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige. Desuden indregnes arbejdsbeklædning og øvrige personaleomkostninger bortset fra produktionslønninger.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som realkredittån og lån hos kreditinstitutter, indregnes til nominel værdi på balancedagen.

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til kursværdi på balancedagen, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bidrag til fællesudgifter	1	<u>1.215.545</u>	<u>1.283.203</u>
Dækningsbidrag		1.215.545	1.283.203
Andre omkostninger	2	-383.993	-375.077
Personaleomkostninger	3	<u>-399.607</u>	<u>-389.258</u>
Resultat før afskrivninger		431.945	518.868
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	4	<u>-10.799</u>	<u>-16.198</u>
Resultat før finansielle poster		421.146	502.670
Finansielle indtægter	5	400	100
Finansielle omkostninger	6	<u>-636</u>	<u>-1.810</u>
Årets resultat		<u>420.910</u>	<u>500.960</u>
Årets resultat fordeles således			
Grundfond		200.000	200.000
Kapitalkonto		<u>220.910</u>	<u>300.960</u>
		<u>420.910</u>	<u>500.960</u>

Balance pr. 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	10.799
Materielle anlægsaktiver	7	0	10.799
Anlægsaktiver i alt		0	10.799
Andre tilgodehavender		1.016	632
Tilgodehavender		1.016	632
Likvide beholdninger	8	840.061	871.697
Omsætningsaktiver		841.077	872.329
Aktiver i alt		841.077	883.128
Passiver			
Egenkapital	9	-234	152.939
Kreditinstitutter		387.581	0
Leverandør af varer og tjenesteydelser	10	93.746	49.236
Anden gæld	11	262.887	554.999
Varmeregnskab	12	97.097	125.954
Kortfristede gældsforpligtelser		841.311	730.189
Gældsforpligtelser i alt		841.311	730.189
Passiver i alt		841.077	883.128
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
1 Bidrag til fællesudgifter		
Bidrag fra medlemmerne	2.195.572	2.268.643
+heraf aconto varme	-990.040	-990.040
El-indtægter fryserie mv. i skure	800	400
El-indtægter garager	238	300
Arealleje garager	1.975	1.900
Indtægter ejerskiftegebyr	7.000	2.000
	<u>1.215.545</u>	<u>1.283.203</u>
2 Andre omkostninger		
Kontorartikler	2.238	2.425
Telefon	3.012	6.829
Edb-omkostninger	11.123	5.630
Porto	305	396
Forsikringer	97.535	95.457
Revisorhonorar	10.625	7.500
Konsulentbistand	3.000	3.486
El	67.791	83.807
Bestyrelseshonorar	19.900	20.700
Renovation og rengøring	51.000	37.008
Administratorhonorar	107.100	105.000
Drift arbejdsredskaber	5.994	7.074
Øl og vand mv.	2.551	908
Gaver og blomster	1.819	700
Regulering varmeregnskab tidligere år	0	-1.843
	<u>383.993</u>	<u>375.077</u>

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	385.341	355.671
Regulering feriepengeforpligtelse	-15.812	9.061
Lønninger	<u>369.529</u>	<u>364.732</u>
ATP	2.268	1.686
Lønsumsafgift	22.930	21.878
Andre sociale omkostninger	3.503	254
Andre omkostninger til social sikring	<u>28.701</u>	<u>23.818</u>
Arbejdstøj, julegaver m.v.	1.377	708
Andre personalomkostninger	<u>1.377</u>	<u>708</u>
	<u>399.607</u>	<u>389.258</u>
4 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	10.799	16.198
	<u>10.799</u>	<u>16.198</u>
5 Finansielle indtægter		
Renter, debitorer	400	100
	<u>400</u>	<u>100</u>

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
6 Finansielle omkostninger		
Banklån	636	1.770
Renter, kreditorer	<u>0</u>	<u>40</u>
	<u>636</u>	<u>1.810</u>
7 Materielle anlægsaktiver		
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
		<u>80.990</u>
Kostpris 1. januar 2019		<u>80.990</u>
Kostpris 31. december 2019		<u>80.990</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar 2019		70.191
Årets afskrivninger		<u>10.799</u>
Ned- og afskrivninger 31. december 2019		<u>80.990</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019		<u>0</u>
8 Likvide beholdninger		
Spar Nord, 457-03-82956	0	477.433
Nordjyske Bank, 0001428722	618.117	99.318
Nordjyske Bank, 001428730	<u>221.944</u>	<u>294.946</u>
	<u>840.061</u>	<u>871.697</u>

Noter

	2019	2018
	kr.	kr.
9 Egenkapital		
Saldo primo	273.435	210.000
Selvrisiko	-9.499	-20.006
Renovering altaner, blomsterkummer og facader	-73.765	-22.500
Malerarbejde gavle, skure, kælder	-10.431	-5.584
Maskinindkøb traktor mv.	0	-2.120
Haveanlæg	-3.299	-6.190
Årets resultat	200.000	200.000
Løbende driftsomkostninger og småreparationer	-14.292	-15.563
Renovering indgangspartier	-28.250	-4.219
Belysning	-9.797	-7.063
Diverse reparationer	-58.352	-2.319
Kloakservice	-6.198	-10.098
P-pladsen	0	-3.244
Varmeanlæg	-35.677	-37.659
Grundfond	223.875	273.435
Saldo primo	-244.283	478.549
Årets resultat	220.910	300.960
Udlodning i forbindelse med låneindfrielse	-305.700	-1.023.792
Kapitalkonto	-329.073	-244.283
Saldo primo	80.618	83.716
Indbetalt fra medlemmer	51.507	47.125
Varekøb	-14.799	-12.892
Vaskerikort	-1.306	-1.975
Reparation og vedligeholdelse	-38.618	-2.996
Forbrug, el	-13.584	-15.401
Forbrug, varme og vand 2017	0	-8.194
Forbrug, varme og vand 2018	0	-8.765
Forbrug vand og varme 2019	-8.768	0
Vaskeri	55.050	80.618

Noter

	2019	2018
	kr.	kr.
9 Egenkapital (fortsat)		
Saldo primo	43.169	36.668
Indbetalt fra medlemmer	9.320	10.610
Varekøb	-2.097	-949
Vedligeholdelse	-478	-3.160
Gildesal	49.914	43.169
	-234	152.939
10 Leverandør af varer og tjenesteydelser		
Lønsumsafgift 4. kvartal	5.477	5.401
PJ Revision	6.250	6.250
Diverse	54.851	1.519
Skyldigt varmeregnskabshonorar	27.168	36.066
	93.746	49.236
11 Anden gæld		
A-skat	8.137	7.886
AM-bidrag	2.286	2.253
ATP	852	852
Feriepengeforpligtelse vicevært	30.689	53.127
Hensat feriepengeforpligtelse overgangsperiode	21.498	0
Forudbetaling fra medlemmer	500	4.398
Skyldig til medlemmer	0	6.109
Skyldige forbrugsafgifter	198.925	185.428
Forudbetaling trapperenovering	0	294.946
	262.887	554.999

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
12 Varmeregnskab		
Indbetalt af medlemmer	990.040	990.040
Afregnet Frederikshavn Forsyning	-838.953	-814.792
Forbrug varme og vand, vaskeri	8.768	8.765
Flyttegebyr	-9.718	-6.313
Varmeregnskabshonorar	-53.040	-51.746
	<u>97.097</u>	<u>125.954</u>

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld har foreningen stillet sikkerhed i form af gældsbevægelse på 520 tkr., som er lagt til sikkerhed i Nordjyske Bank.