

Sagsnr.: 400.143-45LFA/Isn

EJERFORENINGEN NORDSTRAND, FREDERIKSHAVN

ÅRSREGNSKAB 2020

Generalforsamling 2021 udskudt pga. corona.

Godkendt på ordinær generalforsamling, den 26. oktober 2022

Lars Fogh-Andersen, advokat



Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3

Oplysninger

Foreningsoplysninger	5
----------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020

Resultatopgørelsen	6
Balance	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapport for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Ejerforeningen Nordstrand, Frederikshavn.

Årsrapporten er aflagt efter foreningens vedtægter og god regnskabsskik, som præciseret i anvendt regnskabspraksis.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 26. oktober 2022

Bestyrelsen



Henrik Carlsen
Formand

Elsebeth Frank Bjerregaard



Benny Andersen



Henriette Jørgensen



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til ejerne i Ejerforeningen Nordstrand, Frederikshavn

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Nordstrand, Frederikshavn for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for Ejerforeningen Nordstrand, Frederikshavn for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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

Ejerforeningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 regnskabet.

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 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 selskabets 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 15. juni 2021

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr. 29 44 87 89


Henrik Hougaard

Statsautoriseret revisor

MNE-NR. 16553

Foreningsoplysninger

Foreningen

Ejerforeningen Nordstrand, Frederikshavn
Kragholmen 200 - 252
9000 Frederikshavn

CVR.nr.: 86 89 51 10
Hjemsted: Frederikshavn
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelsen

Henrik Carlsen, formand
Elsebeth Frank Bjerregaard
Henriette Jørgensen
Benny Andersen

Advokat / administrator

Fogh-Andersen Advokatfirma ApS
Kattegat Silo
Silovej 8, 3. sal
9900 Frederikshavn

Revision

Redmark
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Hasseris Bymidte 6
9000 Aalborg

Bankforbindelse

Nordjyske Bank

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december

		Ej revideret Budget	
	Note	2020 kr.	2019 kr.
Indbetalt fællesudgifter		1.205.532	1.205.532
Andre indtægter (garage og el - skur)		3.122	3.014
Gebyrindtægter - ejerskifte		3.000	7.000
Renteindtægter		400	400
Indtægter i alt		1.212.054	1.215.946
Forsikring		-99.647	-97.535
Renovation		-43.748	-51.000
EL		-66.207	-67.792
Personaleomkostninger	1	-416.567	-399.607
Vedligeholdelse	2	-307.263	-249.558
Administrationsomkostninger	3	-160.169	-167.666
Afskrivninger		0	-10.799
Renteudgifter		-6.983	-636
Omkostninger i alt		-1.100.584	-1.044.593
Årets resultat overføres til egenkapitalen		111.470	171.353

Balancen pr. 31. december

Aktiver	Noter	2020 kr.	2019 kr.
Omsætningsaktiver			
Andre tilgodehavender		2.506	387
Restancer hos ejere		2.361	629
Tilgodehavender - fælleslån		16.420	305.701
Tilgodehavender i alt		21.287	306.717
Nordjyske Bank, Drift		859.297	618.117
Nordjyske Bank, Opsparing		96.196	221.944
Likvide beholdninger i alt		955.493	840.061
Omsætningsaktiver i alt		976.780	1.146.778
Aktiver i alt		976.780	1.146.778
Passiver			
		2020 kr.	2019 kr.
Egenkapital			
Egenkapital primo		200.507	29.154
Overført resultat		111.470	171.353
Egenkapital i alt		311.977	200.507
Gældsforpligtelser			
Nordjyske Bank, Fælleslån		112.616	387.581
Mellemregning - Vaskeri	4	61.311	55.051
Mellemregning - Gildesal	5	33.554	49.915
Varmeregnskab	6	80.583	97.097
Offentlig gæld - lønafhængig		103.747	63.462
Anden gæld		272.992	293.167
Gældsforpligtelser i alt		664.803	946.273
Passiver i alt		976.780	1.146.780
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter

		Ej revideret	
		Budget	
	2020	2020	2019
	kr.	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger			
Lønninger	359.211	385.000	370.792
Ferieafløser	22.086	20.000	14.549
Regulering feriepengeforpligtigelser	4.361	0	-15.811
Andre sociale bidrag	30.909	26.000	30.077
	416.567	431.000	399.607
2. Vedligeholdelse			
Budget - vedligeholdelse	0	250.000	0
Renovering facader mm.	130.267	0	73.765
Renovering indgangspartier	2.475	0	28.250
Tageftersyn	1.500	0	1.500
Malerarbejde	6.091	0	10.431
Energimærkning	20.000	20.000	0
Haveanlæg	4.502	0	3.299
Ventilation	25.890	0	0
Varme og vandanlæg	3.801	0	35.677
Kloakservice	27.261	0	6.198
Belysning	8.971	0	9.797
P-plads	37.440	0	0
Selvrisiko - forsikringskader	0	0	9.499
Diverse reparationer	39.065	0	71.142
	307.263	270.000	249.558
3. Administrationsomkostninger			
Budget - kontorhold	0	11.000	0
Administrationshonorar	109.242	109.000	107.100
Revision og regnskabsassistance	6.250	20.000	10.625
Advokat	2.250	0	0
Bestyrelsesgodtgørelse	19.899	20.000	19.900
Honorar drift af hjemmeside	3.000	0	3.000
Gebyrer og porto	4.726	0	11.428
Mødeudgifter og repræsentation	3.617	0	4.369
Kontorhold	1.567	0	2.238
Diverse rengøringsartikler	2.670	0	0
Diverse arbejdsredskaber	4.425	0	5.994
Diverse telefonhold	2.523	0	3.012
	160.169	160.000	167.666

Noter

	2020	2019
	kr.	kr.
4. Mellemregning Vaskeri		
Saldo primo	55.050	80.618
Indtægter vaskeri	41.044	51.507
Varekøb (vaskepulver mm.)	-11.201	-16.105
Reparation og vedligeholdelse	-3.123	-38.618
Forbrug el og vand/varme	-20.459	-22.352
	<u>61.311</u>	<u>55.050</u>
5. Mellemregning Gildesal		
Saldo primo	49.914	43.169
Indtægter udlejning	3.500	9.320
Varekøb og nyanskaffelser	-280	-2.097
Reparation og vedligeholdelse	-19.580	-478
	<u>33.554</u>	<u>49.914</u>
6. Varmeregnskab		
Aconto medlemmer	990.040	990.040
Afregnet til forsyningsvirksomhed	-832.019	-838.953
Til afregning vedrørende regnskab 2020	-18.227	0
Forbrug varme og vand, vaskeri	8.038	8.768
Flyttegebyr	-11.822	-9.718
Varmeregnskabshonorar	-55.427	-53.040
	<u>80.583</u>	<u>97.097</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld har foreningen stillet sikkerhed i form af gældsbrief på t.kr. 520 som er lagt til sikkerhed i Nordjyske Bank.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten udarbejdes i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik for ejerforeninger.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år og aflægges i danske kroner.

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 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 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 afgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

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

I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender er optaget til nominel værdi med fradrag af eventuelle nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

Skyldige omkostninger

Skyldige omkostninger der vedrører regnskabsåret er indregnet i balancen.