

J.nr.: 400.143-45

EJERFORENINGEN NORDSTRAND, FREDERIKSHAVN

ÅRSREGNSKAB 2022

Godkendt på ordinær generalforsamling, den 31. maj 2023

Lars Fogh-Andersen, advokat

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Oplysninger

Foreningsoplysninger	6
----------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

Resultatopgørelsen	7
Balance	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapport for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 3. maj 2023

Bestyrelsen



Margit Pedersen
Formand



Elsebeth Frank Bjerregaard



Henrik Wedel



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 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse god regnskabsskik samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for Ejerforeningen Nordstrand, Frederikshavn for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 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 3. maj 2023

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 29 44 27 89


Henrik Høngaa
Statsautoriseret revisor

MNE-NR. 16553

Foreningsoplysninger

Foreningen

Ejerforeningen Nordstrand, Frederikshavn
Kragholmen 200 - 252
9900 Frederikshavn

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

Bestyrelsen

Margit Pedersen, formand
Elsebeth Frank Bjerregaard
Henriette Jørgensen
Henrik Wedel

Advokat / administrator

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

Revision

Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Hasseris Bymidte 6
9000 Aalborg

Bankforbindelse

Nordjyske Bank

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december

		Ej revideret Budget	
Note	2022 kr.	2022 kr.	2021 kr.
Indbetalt fællesudgifter	1.205.532	1.205.532	1.205.532
Andre indtægter (garage og el - skur)	6.129	0	4.442
Gebyrindtægter - ejer-/lejerskifte	15.000	0	6.500
Renteindtægter og indtægt rykkergebyrer	300	0	400
Indtægter i alt	1.226.961	1.205.532	1.216.874
Forsikring	-109.625	-103.000	-102.891
Renovation	-37.941	-40.000	-37.503
El	-121.710	-100.000	-71.009
Personaleomkostninger	1 -435.130	-436.500	-428.597
Vedligeholdelse	2 -504.753	-250.000	-479.105
Administrationsomkostninger	3 -165.000	-166.625	-212.298
Afskrivninger	0	-7.000	0
Renteudgifter	-5.722	0	-6.540
Omkostninger i alt	-1.379.880	-1.103.125	-1.337.943
Årets resultat overføres til egenkapitalen	-152.919	102.407	-121.069

Balancen pr. 31. december

Aktiver	Note	2022 kr.	2021 kr.
Omsætningsaktiver			
Andre tilgodehavender		3.037	3.449
Restancer hos ejere		0	0
Tilgodehavender i alt		3.037	3.449
Nordjyske Bank, Drift		984.223	707.392
Nordjyske Bank, Opsparing		0	129.879
Likvide beholdninger i alt		984.223	837.272
Omsætningsaktiver i alt		987.260	840.721
Aktiver i alt		987.260	840.721
Passiver		2022	2021
		kr.	kr.
Egenkapital			
Egenkapital primo		190.908	311.977
Overført resultat		-152.919	-121.069
Egenkapital i alt		37.989	190.908
Gældsforpligtelser			
Fælleslån		0	129.879
Mellemregning - Vaskeri	4	43.561	53.372
Mellemregning - Gildesaf	5	38.104	38.456
Varmeregnskab	6	321.203	121.318
Offentlig gæld - lønafhængig		33.681	46.175
Anden gæld		512.721	260.613
Gældsforpligtelser i alt		949.271	649.812
Passiver i alt		987.260	840.721

Noter

		Ej revideret Budget	
	2022	2022	2021
	kr.	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger			
Lønninger	382.751	382.000	382.025
Ferieafløser	20.164	18.000	19.971
Regulering feriepengeforpligtigelser	1.726	4.500	-4.789
Andre sociale bidrag	30.488	32.000	31.390
	435.130	436.500	428.597
2. Vedligeholdelse			
Budget - vedligeholdelse	0	250.000	0
Renovering facader mm.	414.822	0	24.152
Renovering indgangspartier	5.381	0	3.880
Tageftersyn	1.500	0	0
Malerarbejde	1.349	0	0
Energimærkning	0	0	0
Haveanlæg	3.172	0	3.319
Ventilation	5.520	0	789
Varme- og vandanlæg	8.861	0	315.226
Kloakservice	16.886	0	59.340
Belysning	8.887	0	8.728
P-plads	0	0	0
Snerydning	1.824	0	3.988
Selvrisiko - forsikringskader	6.205	0	0
Diverse reparationer	19.623	0	59.684
Regl. trapperenovering	10.723		
	504.753	250.000	479.105
3. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	113.655	111.500	111.427
Revision og regnskabsassistance	8.125	8.125	14.156
Advokat	1.250	2.500	33.400
Bestyrelsesgodtgørelse	19.217	20.000	19.901
Honorar drift af hjemmeside	3.000	3.000	3.000
Gebyrer og porto	6.628	6.000	5.743
Mødeudgifter og repræsentation	3.701	4.000	82
Kontorhold	483	1.500	571
Diverse rengøringsartikler	2.086	2.500	1.784
Diverse arbejdsredskaber	3.917	5.000	19.438
Diverse telefonhold/hjemmeside	2.938	2.500	2.796
	165.000	166.625	212.298

Noter

	2022	2021
	kr.	kr.
4. Mellemlregning Vaskeri		
Saldo primo	53.372	61.311
Indtægter vaskeri	40.474	40.700
Varekøb (vaskepulver mm.)	-12.739	-15.858
Reparation og vedligeholdelse	-2.401	-7.193
Forbrug el og vand/varme	-35.144	-25.587
	<u>43.561</u>	<u>53.372</u>
5. Mellemlregning Gildesal		
Saldo primo	38.456	33.554
Indtægter udlejning	8.000	5.300
Varekøb og nyanskaffelser	-1.715	0
Reparation og vedligeholdelse	-6.636	-398
	<u>38.104</u>	<u>38.456</u>
6. Varmeregnskab		
Aconto medlemmer	1.321.809	990.040
Afregnet til forsyningsvirksomhed	-958.379	-834.208
Til afregning vedrørende regnskab 2020	0	-18.227
Til afregning vedrørende regnskab 2021	0	11.163
Forbrug varme og vand, vaskeri	11.215	10.456
Flyttegebyr	-15.338	-10.292
Brunata - LoRa Service og Online Plus	-8.475	0
Varmeregnskabshonorar	-29.630	-27.614
	<u>321.203</u>	<u>121.318</u>

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.