

**Ejerlejlighedsforeningen SeaWest Delområde A**  
**Vesterhavsvej 81, 6830 Nørre Nebel**

---

**Årsrapport for**  
**2022**

---

**CVR-nr. 33 80 19 39**

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Bestyrelsespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

#### **Ledelsesberetning**

- 5 Foreningsoplysninger

#### **Årsrapport 1. januar 2022 - 31. december 2022**

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Resultatopgørelse
- 8 Balance
- 9 Noter

## Bestyrelsespåtegning

---

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for Ejerlejlighedsforeningen SeaWest Delområde A.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik for ejerlejligheder.

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

Ingen af ejerforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påviler ikke ejerforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af regnskabet.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørre Nebel, den 17. februar 2023

### Bestyrelse

Peter Nowack  
Formand

Karsten Brunsgaard  
Næstformand

Karsten Christensen

Kenneth Hansen  
Sekretær

Allan Bernhard  
Kasserer

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den

---

Dirigent

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

---

Til medlemmerne i Ejerlejlighedsforeningen SeaWest Delområde A

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerlejlighedsforeningen SeaWest Delområde A for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for ejerlejlighedsforeningens for regnskabsåret 1. januar 2022 - 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 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

Ejerlejlighedsforeningen SeaWest Delområde A har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar 2022 - 31. december 2022. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik for ejerlejligheder som præciseret i afsnittet om anvendt regnskabspraksis. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes bevisgelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen eller indstille driften, eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

---

### 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 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 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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og 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.

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 påtegning på årsregnskabet

---

Esbjerg, den 17. februar 2023

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Alexander Hardy Josef Müller Rasmussen

statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 24721

## Foreningsoplysninger

---

### Ejerforeningen

Ejerlejlighedsforeningen SeaWest Delområde A  
Vesterhavsvej 81  
6830 Nørre Nebel

CVR-nr.: 33 80 19 39

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Bestyrelse

Peter Nowack  
Karsten Brunsgaard  
Karsten Christensen  
Kenneth Hansen  
Allan Bernhard

### Revisor

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Edison Park 4  
6715 Esbjerg N

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejerlejlighedsforeningen SeaWest Delområde A er aflagt i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabskik for ejerlejligheder.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser ejerforeningens 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 ejerforeningsbidrag i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

#### Indtægter

Ejerforeningsbidraget vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

#### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

### Balancen

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

#### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi.



**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

Note	2022	Budget 2022 (ej revideret)	2021
Ejerforeningsbidrag	1.391.000	1.391.000	1.337.500
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.391.000</b>	<b>1.391.000</b>	<b>1.337.500</b>
1 Forbrugsafgifter	-549.234	-543.000	-536.261
2 Renholdelse	-53.099	-84.000	-52.296
3 Vedligeholdelse, løbende	-555.990	-700.000	-1.120.610
4 Administrationsomkostninger	-117.141	-114.500	-113.079
Omkostninger i alt	-1.275.464	-1.441.500	-1.822.246
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>115.536</b>	<b>-50.500</b>	<b>-484.746</b>
5 Finansielle omkostninger	-5.359	-5.000	-6.533
Finansielle poster netto	-5.359	-5.000	-6.533
<b>Årets resultat</b>	<b>110.177</b>	<b>-55.500</b>	<b>-491.279</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>			
Note		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
	Tilgodehavender	0	6.500
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>6.500</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>0</u>	<u>6.500</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
6	Likvide beholdninger	<u>746.458</u>	<u>626.285</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>746.458</u>	<u>626.285</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u>746.458</u>	<u>632.785</u>
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
7	Hensat til vedligeholdelse	<u>356.581</u>	<u>246.204</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>356.581</u>	<u>246.204</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Anden gæld	42.127	38.831
	Periodeafgrænsningsposter	<u>347.750</u>	<u>347.750</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>389.877</u>	<u>386.581</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>389.877</u>	<u>386.581</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>746.458</u>	<u>632.785</u>
8	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

	<u>2022</u>	<u>Budget 2022</u> (ej revideret)	<u>2021</u>
<b>1. Forbrugsafgifter</b>			
Elforbrug stibelysning	18.945	8.000	5.972
TV/Internet	<u>530.289</u>	<u>535.000</u>	<u>530.289</u>
	<b><u>549.234</u></b>	<b><u>543.000</u></b>	<b><u>536.261</u></b>
<b>2. Renholdelse</b>			
Vinduespolering	0	30.000	0
Renovation	<u>53.099</u>	<u>54.000</u>	<u>52.296</u>
	<b><u>53.099</u></b>	<b><u>84.000</u></b>	<b><u>52.296</u></b>
<b>3. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Udvendig bygningsvedligehold	458.543	600.000	1.037.586
Områdevedligehold m.m.	<u>97.447</u>	<u>100.000</u>	<u>83.024</u>
	<b><u>555.990</u></b>	<b><u>700.000</u></b>	<b><u>1.120.610</u></b>
<b>4. Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	12.000	12.000	12.000
Revision	6.750	6.500	6.450
Gebyrer m.v.	2.505	1.000	1.303
Forsikringer	80.737	78.000	78.606
Bestyrelsesmøder og andre møder	4.014	1.000	666
Diverse	765	1.000	755
Kørselsudgifter	<u>10.370</u>	<u>15.000</u>	<u>13.299</u>
	<b><u>117.141</u></b>	<b><u>114.500</u></b>	<b><u>113.079</u></b>
<b>5. Finansielle omkostninger</b>			
Renter, pengeinstitutter	<u>5.359</u>	<u>5.000</u>	<u>6.533</u>
	<b><u>5.359</u></b>	<b><u>5.000</u></b>	<b><u>6.533</u></b>

## Noter

---

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>6. Likvide beholdninger</b>		
Skjern Bank	410.314	17.306
Danske Bank	<u>336.144</u>	<u>608.979</u>
	<u><b>746.458</b></u>	<u><b>626.285</b></u>
<b>7. Hensat til vedligeholdelse</b>		
Reserveret primo	246.404	737.483
Ifølge resultatdisponering	<u>110.177</u>	<u>-491.279</u>
	<u><b>356.581</b></u>	<u><b>246.204</b></u>
<b>8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Ingen.		

## Peter Nowack

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Peter Nowack  
Bestyrelsesformand  
ID: 2b22c81d-360a-4bdd-8a40-660e14d8c3ee  
Tidspunkt for underskrift: 20-02-2023 kl.: 23:16:03  
Underskrevet med MitID



## Karsten Christensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Karsten Struckmann Christensen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 92c498af-fe8c-4166-9a08-d9016881c621  
Tidspunkt for underskrift: 20-02-2023 kl.: 16:30:31  
Underskrevet med MitID



## Allan Bernhard

---

Navnet returneret af dansk NemID var:  
Allan Bernhard  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 71193045  
Tidspunkt for underskrift: 20-02-2023 kl.: 14:47:22  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Kenneth Hansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Kenneth Smidt Hansen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 7ff753fc-019e-4746-899d-4abb5eee56c4  
Tidspunkt for underskrift: 21-02-2023 kl.: 14:58:54  
Underskrevet med MitID



## Karsten Brunsgaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Karsten Brunsgaard  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 27d70c9c-5cf9-492e-9110-87ace485bb35  
Tidspunkt for underskrift: 20-02-2023 kl.: 16:33:47  
Underskrevet med MitID



## Alexander Rasmussen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:  
"Alexander Hardy Josef Müller Rasmussen"  
Statsautoriseret revisor  
ID: 1255072580640  
Tidspunkt for underskrift: 21-02-2023 kl.: 19:30:15  
Underskrevet med NemID

NEM ID