

Ejerforeningen SeaWest Delområde A
Vesterhavsvej 81, 6830 Nørre Nebel

Årsrapport for
1. januar - 31. december 2016

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Bestyrelsespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Ledelsesberetning

- 5 Foreningsoplysninger

Årsrapport 1. januar 2016 - 31. december 2016

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

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Ejerforeningen SeaWest Delområde A.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 7. marts 2017

Bestyrelse



Allan Bernhard
Formand



Peter Nowack
Næstformand



Henrik Thomesen
Kasserer



Michael Bergerud
Sekretær



Irvin Christensen
Bestyrelsesmedlem

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 18. marts 2017.

PETER NOWACK

Dirigent

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Ejerforeningen SeaWest Delområde A

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen SeaWest Delområde A for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for ejerlejlighedsforeningens for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 SeaWest Delområde A har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar 2016 - 31. december 2016. 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 besvigelser 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 fejl-information, 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 egnethed 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 7. marts 2017

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Alexander Rasmussen
statsautoriseret revisor

Foreningsoplysninger

Ejerforeningen

Ejerforeningen SeaWest Delområde A
Vesterhavsvej 81
6830 Nørre Nebel

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Allan Bernhard
Peter Nowack
Henrik Thomsen
Michael Bergerud
Irvin Christensen

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Edison Park 4
6715 Esbjerg N

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejerforeningen SeaWest Delområde A er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A.

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 den 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.

Skat af årets resultat

Ejerforeningen er omfattet af selskabslovens §1, stk. 1, nr. 6. Skattepligt omfatter alene indtægt ved erhvervsmæssig virksomhed, hvilket ikke er tilfældet i denne ejerforening.

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2016	Budget 2016 (ej revideret)	2015
Boligafgift	963.001	963.000	963.000
Indtægter i alt	963.001	963.000	963.000
1 Forbrugsafgifter	-516.358	-510.000	-492.599
2 Renholdelse	-87.680	-90.000	-88.850
3 Vedligeholdelse, løbende	-280.453	-220.000	-237.271
4 Administrationsomkostninger	-127.156	-137.000	-149.432
Omkostninger i alt	-1.011.647	-957.000	-968.152
Resultat før finansielle poster	-48.646	6.000	-5.152
5 Finansielle indtægter	5.096	3.000	12.685
Finansielle poster netto	5.096	3.000	12.685
Årets resultat	-43.550	9.000	7.533

Balance 31. december

Aktiver			
Note		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	3.241	2.685
	Periodeafgrænsningsposter	70.119	0
	Værdipapirer	<u>2.140</u>	<u>0</u>
6	Likvide beholdninger	<u>1.299.421</u>	<u>1.376.662</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.374.921</u>	<u>1.379.347</u>
	Aktiver i alt	<u>1.374.921</u>	<u>1.379.347</u>

Balance 31. december

Passiver			
Note		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital			
7	Hensat til vedligeholdelse	1.047.547	1.091.097
	Egenkapital i alt	<u>1.047.547</u>	<u>1.091.097</u>
Gældsforpligtelser			
	Anden gæld	86.624	47.500
	Periodeafgrænsningsposter	240.750	240.750
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>327.374</u>	<u>288.250</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>327.374</u>	<u>288.250</u>
	Passiver i alt	<u>1.374.921</u>	<u>1.379.347</u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2016	Budget 2016 (ej revideret)	2015
1. Forbrugsafgifter			
Elforbrug stibelysning	14.959	20.000	16.290
TV/Internet	501.399	490.000	476.309
	516.358	510.000	492.599
2. Renholdelse			
Vinduespolering	38.253	38.000	37.838
Renovation	49.427	52.000	51.012
	87.680	90.000	88.850
3. Vedligeholdelse, løbende			
Udvendig bygningsvedligehold	99.852	100.000	135.565
Områdevedligehold m.m.	180.601	120.000	101.706
	280.453	220.000	237.271
4. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	34.965	35.000	34.791
Revision	6.250	7.000	6.250
Gebyrer m.v.	327	0	0
Porto	916	2.000	81
Forsikringer	72.305	75.000	90.730
Bestyrelsesmøder og andre møder	2.946	18.000	4.363
Diverse	45	0	45
Kørselsudgifter	9.402	0	13.172
	127.156	137.000	149.432

Noter

	<u>2016</u>	<u>Budget 2016</u> <u>(ej revideret)</u>	<u>2015</u>
5. Finansielle indtægter			
Renter, pengeinstitutter	3.848	3.000	12.685
Renter, debitorer	400	0	0
Kursregulering	848	0	0
	<u>5.096</u>	<u>3.000</u>	<u>12.685</u>
		<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
6. Likvide beholdninger			
Skjern Bank		95.793	826.611
Skjern Bank, aktionær		651.129	0
Danske Bank		552.499	0
Vestjysk Bank		0	550.051
		<u>1.299.421</u>	<u>1.376.662</u>
7. Hensat til vedligeholdelse			
Reserveret primo		1.091.097	1.083.564
Ifølge resultatdisponering		-43.550	7.533
		<u>1.047.547</u>	<u>1.091.097</u>
8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
Ingen.			