



STRANDSLOT SANDVIG

Ejerforeningen Strandslot Indkaldelse til generalforsamling 2018

Der indkaldes hermed til ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Strandslot
Fredag den 20. april 2018 kl. 19.00

Sted: Scandic Sydhavnen

Sydhavns Plads 15
2450 København SV
Tlf. 8833 3666

Husk at få udleveret en parkeringstilladelse i receptionen

Dagsorden:

(Jfr. vedtægternes **Punkt 6**)

1. Valg af dirigent
2. Forelæggelse af årsberetning
3. Forelæggelse af årsregnskabet, til godkendelse, med påtegning af revisor samt beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af underskud i.h.t. det godkendte regnskab
4. Forelæggelse af budget for Ejerforeningen Strandslot for det efterfølgende år, herunder fastsættelse af fællesafgift og serviceafgift
5. Forslag fra bestyrelsen
6. Forslag fra medlemmerne
7. Valg af formand for bestyrelsen for så vidt formanden afgår
8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen
9. Valg af suppleanter
10. Valg af medlemmer til arbejdsudvalg
11. Valg af statsautoriseret eller registreret revisor
12. Eventuelt

Adgangskort, som ved fremmøde til generalforsamlingen skal anvendes til registrering og udlevering af stemmesedler, fremsendes med post. **Adgangskortet skal medbringes til generalforsamlingen.**

Sammen med adgangskortet fremsendes ligeledes **fuldmagtsblanket**, der skal anvendes, såfremt man ikke selv møder på generalforsamlingen, men alligevel ønsker at bruge sin stemme.

Er der restance i betalingerne til Ejerforeningen? Bestyrelsen henleder opmærksomheden på bestemmelsen i vedtægternes § 6 stk. 3, hvorefter medejere der er i restance, ikke har stemmeret på generalforsamlingen. Medejere i restance kan generhverve deres stemmeret til generalforsamlingen ved indbetaling af det skyldige beløb, så det er administrationen i hænde senest den **1. april 2018**.

Ad 2 og 3: Forelæggelse af årsberetning samt Forelæggelse af årsregnskabet – til godkendelse... – med påtegning af revisor henvises til ”Årsregnskab og beretning for 2017” samt den uafhængige revisors erklæringer senere i dette dokument.

NB! Af tekniske grunde kan indkaldelsen ikke udsendes med kopi af underskrifter. Det underskrevne materiale fremlægges på generalforsamlingen.

Medejere, der ønsker at stille spørgsmål til årsregnskabet og budgettet, er velkomne til at stille spørgsmålene til bestyrelsen inden generalforsamlingen på mailadressen ejerforeningenstrandslot@hotmail.com, således at der på generalforsamlingen kan gives fyldestgørende svar, og afviklingen af generalforsamlingen derved lettes.

Ad 4: Forelæggelse af budget for Ejerforeningen Strandslot for det efterfølgende år...

Forslag til budget for 2019 findes efter økonomi- og regnskabsberetningen.

Bestyrelsen indstiller at det fremlagte budget for 2019 vedtages.

Ad 5: Forslag fra bestyrelsen:

Bestyrelsen indstiller at generalforsamlingen godkender bestyrelsens beslutning om at skrinlægge ideen om at time-share uge 9 lukkes, med den i årsberetningen anførte begrundelse om, at det er dårlig økonomi for Strandslot at lukke en eller flere uger.

Bestyrelsen indstiller, at forslaget vedtages.

Ad 6: Forslag fra medejerne

Der er ikke modtaget forslag fra medejere.

Ad 7: Valg af formand for bestyrelsen

Formanden er ikke på valg.

Ad 8: Valg af andre medlemmer til bestyrelsen

Følgende bestyrelsesmedlemmer er på valg:

Kasserer Mai-Britt Hedegaard, modtager genvalg.

Bestyrelsesmedlem Bent Lynge, modtager genvalg.

Ad 9: Valg af suppleanter

Sabine Dedlow, modtager genvalg.

Lisbeth Willmarst, modtager genvalg.

Ad 10: Valg af medlemmer til arbejdsudvalg

Ingen medlemmer til arbejdsudvalg er på valg, og der er ikke indkommet forslag. Det er muligt, at stille forslag på generalforsamlingen.

Ad 11: Valg af statsautoriseret revisor

Bestyrelsen foreslår genvalg af statsautoriseret revisor Jens-Otto A. Sonne, Bornholms Revision.

Ad 12: Eventuelt

Bestyrelsen opfordrer til, at medejerne så vidt muligt møder frem på generalforsamlingen. Er man forhindret i at møde på generalforsamlingen, kan man ved hjælp af den fuldmagtsblanket, der er fremsendt med brev, give fuldmagt til bestyrelsens formand Henrik Brogaard som repræsentant for bestyrelsens holdninger, men man kan naturligvis også give sin fuldmagt til andre end bestyrelsen – **i alle tilfælde skal fuldmagtsblanketten anvendes og være indsendt/afleveret senest den 9. april.** Dette af hensyn til det administrative arbejde der er i relation til generalforsamlingen, hvor det fastlægges hvor mange stemmer der er repræsenteret på generalforsamlingen. Bestyrelsen håber på et stort fremmøde til generalforsamlingen. På bestyrelsens vegne

Henrik Brogaard
Formand
Ejerforeningen Strandslot.



STRANDSLOT SANDVIG

Bestyrelsens beretning for 2017 vedrørende Ejerforeningen Strandslot

Den nyvalgte bestyrelse holdt sit første bestyrelsesmøde i umiddelbar forlængelse af generalforsamlingen den 31. marts 2017.

Bestyrelsen konstituerede sig (Henrik Brogaard blev valgt direkte som formand på generalforsamlingen) med Brian Sønderby som næstformand, Mai-Britt Hedegaard som kasserer, Jens Ahm som sekretær og Bent Lyng bestyrelsesmedlem.

Bestyrelsen drøftede muligheden for at tilknytte en webmaster til bestyrelsen, med henblik på det praktiske arbejde med at forestå Strandslots hjemmeside.

Endvidere tilrettelagdes bestyrelsesmøder for foreningsåret, og der har været holdt i alt 4 bestyrelsesmøder. Herudover har der været holdt telefonisk kontakt i bestyrelsen. Jeg kan oplyse at der i bestyrelsen er et godt samarbejde.

I april måned faldt webmaster rollen på plads, og medejer Torkild Falstrup påtog sig opgaven som webmaster, og dermed særligt tilknyttet bestyrelsen.

Siden har hjemmesiden nydt godt af Torkilds ekspertise og bestyrelsen er særdeles tilfreds med denne løsning.

Der er i foreningsåret udsendt nyhedsbreve og bestyrelsen opfordrer til, at alle medejere oplyser e-mailadresse for at lette kommunikationen, samt at medejerne jævnligt besøger hjemmesiden. Herudover arbejdes der på at få liv i STRANDSLOTs facebook side.

Den 2. maj besøgte kasserer, sekretær og formanden Strandslot, og havde en drøftelse med medarbejdergruppen. Tilstede var daværende administrator Frank, nuværende administrator Jesper samt oldfrue Vibeke og bogholder Mona.

Det var et udbytterigt besøg, hvor mange af de praktiske og administrative rutiner blev drøftet.

I august måned modtog bestyrelsen en opfordring til at oprette en facilitet på hjemmesiden, hvor den enkelte ejer kan slå sin lejlighed op til leje.

Bestyrelsen valgte at følge opfordringen som et forsøg frem til 1. april 2018.

Bestyrelsen er klar over, at der kan være delte meninger om at ejerne, med foreningens bistand kan udleje deres lejligheder. Imidlertid er det et vilkår for ejeren af lejligheden, at det økonomiske mellemværende er ejerforeningen uvedkommende, og dermed udelukkende et mellemværende mellem ejer og lejer, samt ikke mindst at det er ejer der hæfter for eventuelle skader, som følge af udlejning.

Det er naturligvis ejeren der suverænt fastsætter lejens størrelse.

Der har været 29 ejere der har benyttet sig af dette tilbud. Bestyrelsen har ikke en valid statistik over hvor stort antal udlejninger det har kastet af sig, men et kvalificeret bud er knapt en tredjedel. Administrationen på STRANDSLOT har ikke oplevet problemer i denne anledning.

Det er således op til generalforsamlingen at meningstilkendegive, hvorvidt vi fortsat skal have denne mulighed på hjemmesiden.

Det er vor web-master der styrer hjemmesiden.

Bestyrelsen har arbejdet videre med igangværende opgaver fra den tidligere bestyrelse:

Primært uge 9 problematik samt renovering af romerbadet med jacuzzi og sauna.

Uge 9 problematikken

På generalforsamlingen i 2017 fremlagde den afgående bestyrelse forslag om, at timeshare uge 9 lukkes.

Begrundelsen herfor var, at det er få medejere der benytter ugen, og dermed vil der være tale om en besparelse på længere sigt, men også et væsentligt årligt driftstab samt en ekstraordinær forhøjelse af fællesudgifterne.

Generalforsamlingen traf ingen beslutning, men gav mandat til, at bestyrelsen arbejder videre med forslaget.

Forslaget indebar at ejerne af lejligheder i uge 9, skulle tilbydes en erstatningslejlighed i uge 10 eller 11.

Generalforsamlingen blev orienteret om at ejerne kan have 2 mulige valg:

** Bytte deres lejlighed til enten uge 10 eller uge 11*

** Overdrage lejligheden vederlagsfrit til ejerforeningen*

Valgte ejerne i uge 9 at bytte til anden uge, afholdt ejerforeningen omkostninger til skøde. Der ville således være tale om en byttehandel mellem ejeren og ejerforeningen.

Valgte ejerne i uge 9 at overdrage lejligheden til ejerforeningen, skulle dette være vederlagsfrit for ejeren.

Ingen af modellerne indbefattede at ejerforeningen skulle købe lejlighederne, ejerne vil derfor ikke få et økonomisk udbytte, ved at overdrage lejligheden. (Ud over den efterfølgende besparelse ved ikke at have lejligheden).

Bestyrelsen har i indeværende år arbejdet med problemstillingen omkring uge 9, særligt med at afklare de samlede økonomiske konsekvenser for ejerforeningen og dermed for den enkelte medejer.

Der er i den forbindelse udarbejdet et notat der kan læses sidst i beretningen.

Notatet blev behandlet på bestyrelsesmøde på Strandslot den 4. november og en enig bestyrelse besluttede, med baggrund i økonomien, at der ikke skal arbejdes videre med forslaget, men naturligvis at fremlægge denne beslutning for generalforsamlingen.

Bestyrelsen oplevede i øvrigt, at efter april nyhedsbrevet havde omtalt uge 9 problematikken, kom der henvendelser fra ejere af uge 9 lejligheder, der var villige til at afstå deres lejlighed. Et tilbud bestyrelsen i alle tilfælde har takket nej til.

Afslutningen på ”uge 9” historien er, at bestyrelsen med beretningen lægger op til generalforsamlingen, at beslutningen om at arbejde videre med uge 9 problemstillingen henlægges, alene med følgende begrundelser:

- For at spare 20.000,- kr. årligt, skal ejerforeningen afholde engangsudgift til skøder og tinglysning på imellem kr. 165.300,- (bedst tænkelige situation) og 82.650,- kr. (værst tænkelige situation).
- Ejerforeningen vil løbende oppebære et driftstab på 80.000,- kr. og i den værst tænkelige situation kommer yderligere et årligt tab på 45.000,- i manglende brugsafgift.
- For den enkelte medejer betyder det forhøjelse på 2 % af årlig afgift.
- Det kan ikke anbefales at involvere medejerne ved at spørge mere konkret, da vi i bestyrelsen allerede har fået tilkendegivelser på baggrund af Nyhedsbrevet i april 2017.
- Det er kort og godt en rigtig dårlig forretning for Ejerforeningen Strandslot.

NB På generalforsamlingen spøjte samme lukke-problematik om ugerne 51 og 52. Omkostninger og besparelser kan skønsmæssigt beregnes til det dobbelte af uge 9 regnestykket.

Vort bogholderi har ind i mellem ærgerlige opgaver med at rykke for forfaldne serviceafgifter. Bestyrelsen henstiller til at disse afgifter betales rettidigt, da rykkere er irriterende for såvel ejere som for administrationen.

I bestyrelsen har vi forholdt os til en ejer der ønskede at forære ejerforeningen sin lejlighedsuge, efter skriveri frem og tilbage, (hvor bestyrelsen fastholdt, IKKE at ville modtage den omtalte lejlighedsuge) besluttede bestyrelsen at sagen i givet fald må gå til inkasso.

Hen over året har der været arbejdet med skifte af administrator. Frank Pedersen fratrådte efter mere end 17 år som administrator og Strandslot afholdt i den forbindelse en velbesøgt reception for Frank den 26. august. Det var glædeligt at opleve nuværende og tidligere bestyrelsesmedlemmer og medejere møde op, og derved sikre at der blev taget en festlig afsked med Frank.

Årets økonomiske resultat betegner bestyrelsen som tilfredsstillende, og der henvises til det fremsendte regnskab der fremlægges af kassereren til behandling på generalforsamlingen.

Vor nye administrator Jesper er kommet godt i gang på Strandslot, (så han er slet ikke ny mere) og har arbejdet videre med såvel de opgaver der var påbegyndt, samt efter samråd med bestyrelsen taget initiativ til at iværksætte den påtrængende renovering af Romerbadet. Januar og februar 2018 har derfor været afsat til dette arbejde, og der er lagt billeder på hjemmesiden.

Desuden er der fældet et par større træer, mod naboejendommen ved parkeringspladsen, primært på grund af, at læmuren blev trykket alvorligt af rodnettet, hvilket medfører en nødvendig reparation af muren. Strandslots pompøse trappe fra salonen og ud mod promenaden vil der også blive taget vare på.

Terrassebrædderne vil blive afrenset inden sæsonstart. Det udendørs skakspil med tilhørende bænke er besluttet skal nedlægges og erstattes af bord / bænke sæt.

Det er nødvendigt at udskifte indgangspartiet med hoveddør, da dørrammen er beskadiget og ikke kan repareres.

Herudover er der løbende vedligeholdelse af lejlighederne efter behov, herunder reparation af gulve i køkkener.

I bestyrelsen er vi af den opfattelse, at lejlighederne er pænt møbleret og den nuværende stil og ikke mindst standard bibeholdes.

Bestyrelsen har besluttet at iværksætte en opsparring, således at ejerforeningen er rustet til en opmaling udvendig af Strandslot inden for få år.

Bestyrelsen var under sit gennemsyn af Strandslots samlede bygning suppleret af en byggesagkyndig, og der var almindelig enighed om, at bortset fra det nævnte, er det alt i alt en sund bygning vi sammen ejer.

Fra RCI (den internationale time-share organisation) har Strandslot på ny modtaget RCI Silver Crown Resort for 2018.

Det er en udmærkelse Strandslots ejere kan være stolte af, i særdeleshed fordi den er begrundet i en bedømmelse af den særdeles fine service vore medarbejdere udøver.

Strandslot har deltaget (med administrator og formand) i årsmøde og generalforsamling i Dansk Timeshareejer Forening, DTF er paraplyorganisation for Timeshare stederne i Danmark.

Det er i den sammenhæng, at ejerforeningen har deltaget på feriemessen i Herning i 2018.

Det primære formål for DTF, var at reklamere for time-share ideen, fortælle at det er en sund ide og forretning i Danmark. Formanden repræsenterede STRANDSLOT på Feriemessens 3 dage. Det er indtrykket, at messegæsterne generelt viste skepsis overfor timeshare konceptet. Det er den erfaring vi kan udlede af, at have deltaget i Feriemessen.

På Feriemessen afholdt DTF en konkurrence, hvor gevinsten var en uges ophold kvit og frit på bl. a. STRANDSLOT. Der var to vindere på STRANDSLOT, og disse er kontaktet om indfrielse af deres gevinst.

Bestyrelsen håber naturligvis, at dette tiltag vil øge interessen for vore ferielejligheder.

Når DTF's deltagelse i Feriemessen er evalueret, vil bestyrelsen træffe beslutning om hvorvidt det er relevant for STRANDSLOT at deltage i Feriemessen sammen med DTF.

Når det er sagt, er det en kendsgerning at vor tilknyttede ejendomsmægler Jette Birkholm i året 2017 har solgt 50 lejligheder. Man kan godt sige at det er i skærende kontrast til erfaringen fra Feriemessen. Skal man uddrage erfaring af de to oplevelser er det, at time-share indtil videre nok sælges bedst ved mund til øre metoden. Så hermed en opfordring til ejerne om at gøre reklame for jeres lejlighed på Bornholm. Fortæl venner og familie hvor skønt der er på STRANDSLOT og på Bornholm.

Entreprisen med udskiftning af spaen var en større operation, da det var nødvendigt at gøre dørhullet større for at gelejde det nye kar ind. I samme moment er gulvet rettet, således at der nu er fald i den rigtige retning, nemlig hen mod gulvafløbet. Desuden er saunaen totalt renoveret, således at det samlede Romerbad nu fremtræder nyt og lækkert.

Et nyt tiltag på Strandslot er, at bestyrelsen har kontakt til en billedkunstner der har indvilget i en ny kunstudstilling i salonen. Hensigten er at have skiftende udstillinger.

Bestyrelsen er opmærksom på at der er indført en ny DataBeskyttelsesLov der træder i kraft i maj 2018.

Bestyrelsen vil iværksætte de nødvendige tiltag, der er påkrævet ifølge lovændringen. På nuværende tidspunkt er regelsættet så nyt, at der desværre ikke er fuld klarhed over hvad der måtte kræves af en ejerforening som Strandslot og vor administration.

Jeg vil slutte beretningen med at takke administrationen på Strandslot for den hjælpsomme måde de har støttet bestyrelsen. Jeg er godt klar over, at det ikke har været lige nemt for administrationen med udskiftning af kasserer, sekretær og formand samtidig. Tak for en stor hjælp – ikke mindst til Jesper, vor administrator.

Bestyrelsen skal også have tak, både for godt medspil og modspil i bestyrelsesarbejdet. Til bestyrelsen har vi tilknyttet vor webmaster, som også skal have tak for den entusiasme han lægger i dette meget vigtige arbejde, nemlig vort ansigt udadtil.

”NOTAT om økonomien i forslag om at lukke STRANDSLOT i uge 9

BAGGRUND

På generalforsamling den 31/3 2017 tilsluttede generalforsamlingen sig et forslag fra den afgående bestyrelse, gående ud på at den nye bestyrelse skal arbejde videre med ideen om, at holde STRANDSLOT lukket i uge 9, da denne uge øjensynligt kun benyttes i mindre omfang.

En væsentlig begrundelse var, at der ved at holde lukket i uge 9 spares på udgifter til opvarmning og medarbejdere.

Bestyrelsen oplyste generalforsamlingen om, at den årlige anslåede besparelse i opvarmning, medarbejdere, rengøring og linned var anslået til 20.000,- kr.

Af de 27 uger blev det oplyst at 11 medejere ville blive berørt.

Disse medejere skulle tilbydes at bytte lejlighed til uge 10 eller 11, uden omkostning for medejeren.

Alternativt ville ejerforeningen overtage uge 9 lejligheden ligeledes uden udgift for medejeren.

Bestyrelsen anslog engangsudgiften til ca. 5.000,- kr. pr lejlighed til skøde og tinglysning.

Den daværende bestyrelse har anslået et årligt driftstab på ca. 80.000,- kr. på grund af de manglende indtægter for 27 lejlighedsuger i uge 9. Dette driftstab blev foreslået dækket ind ved en ekstraordinær forhøjelse af service- og fællesafgifter på 2 % fra og med 2018, ud over den almindelige årlige forhøjelse af service- og fællesafgifter på 2,5 %.

FAKTA

En gennemgang af aktuelle fakta viser følgende:

Af de 27 lejlighedsuger i uge 9 står ejerforeningen for de 12 uger. Det vil sige, at der er 15 medejere i uge 9.

Ved en anslået gennemsnitsberegning betaler hver lejlighedsuge 3.000,- kr. i service- og fællesafgifter, dette giver et anslået tab stort 45.000,- kr. (og hvis alle lejligheder var solgt, ville tabet være 81.000,- kr.).

Såfremt alle 15 medejere ønsker at bytte lejlighedsuge til uge 10 eller 11 vil det medføre udgifter til skøder og salær til 30 skøder. Udgiften pr. skøde incl. tinglysning andrager 5.510,- kr. Det vil sige, at denne engangsudgift for ejerforeningen andrager 165.300,- kr.

Den værst tænkelige situation er, at samtlige 15 medejere takker ja til, at aflevere deres uge 9, uden at få en anden uge. I så fald vil der være udgift for ejerforeningen til 15 skøder a' kr. 5.510,- i alt kr. 82.650,-. Samtidig med at ejerforeningen mister en årlig indtægt på afgift for lejlighederne, nemlig 15 lejligheder af skønsmæssigt 3.000,- kr. i afgift hvilket giver et tab årligt på 45.000,- kr.

Sandheden om hvor mange medejere der vil ønske at aflevere deres uge til ejerforeningen, og hvor mange der vil ønske en anden lejlighed i uge 10 eller 11 er ren spekulation, dog er det en kendsgerning at der aktuelt er 4 lejligheder til salg i uge 9 og et kvalificeret gæt er, at disse 4 medejere vil takke ja, til at aflevere deres uge til ejerforeningen.

Den nuværende bestyrelse kan naturligvis spørge medejerne i uge 9, blot skal bestyrelsen gøre sig klart hvad medejerne spørges om og hvad de tilbydes, og det skal være med det forbehold at en endelig stillingtagen, beror på en godkendelse på generalforsamlingen i 2018.

ØKONOMI

<u>Besparelse årligt</u> anslået af den tidligere bestyrelse	20.000,- kr.
--	--------------

1) <u>Engangsudgifter til skøde og tinglysning</u> (det er i bedst tænkelige situation, hvor alle 15 medejere siger ja til en bytteuge)	165.300,- kr.
--	---------------

Der er ingen ekstraindtægt for ejerforeningen i denne situation i form af afgift, da alle 15 hidtil har betalt brugsafgift.

2) <u>Engangsudgifter til skøde og tinglysning</u> (det er i værst tænkelige situation, hvor alle 15 medejere siger ja til at aflevere ugen til ejerforeningen)	82.650,- kr.
--	--------------

Der bliver i denne situation tale om et årligt tab på anslået i manglende brugsafgift.	45.000,- kr.
--	--------------

Årlig merudgift for den enkelte medejer er en ekstraordinær forhøjelse på 2% på brugsafgiften. I afrundede tal er det i gennemsnit 60 kr. pr. lejlighedsuge. Ud over den almindelige årlige forhøjelse på 2,5% årligt.

<u>Årligt driftstab for ejerforeningen</u> (anslået som minimum)	80.000,- kr.
--	--------------

KONKLUSION

For at spare 20.000,- kr. årligt, skal ejerforeningen afholde engangsudgift til skøder og tinglysning på imellem kr. 165.300,- (bedst tænkelige situation) og 82.650,- kr. (værst tænkelige situation). Ejerforeningen vil løbende oppebære et driftstab på 80.000,- kr. og i den værst tænkelige situation kommer yderligere et årligt tab på 45.000,- i manglende brugsafgift.

For den enkelte medejer betyder det forhøjelse på 2 % af årlig afgift.

Det kan ikke anbefales at involvere medejerne ved at spørge mere konkret, da vi i bestyrelsen allerede har fået tilkendegivelser på baggrund af Nyhedsbrevet i april 2017.

Det er kort og godt en rigtig dårlig forretning for Ejerforeningen Strandslot.

NB På generalforsamlingen spøjte samme lukke-problematik om ugerne 51 og 52. Omkostninger og besparelser kan skønsmæssigt beregnes til det dobbelte af uge 9 regnestykket.

NB NB På generalforsamlingen rejste flere det problem, at der i samtlige skøder er anført at der er et specifikt antal lejlighedsuger (antal uger x antal lejligheder) og dette tal ville ikke være korrekt ved en beslutning om lukning. Jeg har vurderet at det ikke er nødvendigt at gå ind i den problemstilling.
HB/9-2017”

Ejerforeningen Strandslot

CVR-nr.: 15 67 09 75

Årsregnskab for 2017

Ejerforeningen Strandslot, Strandgade 18, Sandvig, 3770 Allinge



Tornegade 4, 1. sal, 3700 Rønne • Tel. 5695 1066
Liseruten 1, 3730 Nexø • Tel. 5649 2695

mail@bornholmsrevision.dk • bornholmsrevision.dk
CVR: DK-37 85 84 98
Bank: Nordea, kontonr. 0658-6282 621 493

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsregnskab for perioden 1. januar til 31. december 2017 for Ejerforeningen Strandslot.

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med foreningens vedtægter og beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bestyrelsen, den 10. marts 2018

Henrik Brogaard

Brian Sønderby

Mai-Britt Hedegaard

Jens Ahm

Bent Lynge

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Ejerforeningen Strandslot.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Strandslot for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter ejerforeningens vedtægter og beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 i overensstemmelse med foreningens vedtægter og beskrivelsen af 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 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 foreningens vedtægter og beskrivelsen af 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.

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.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

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.

Rønne, den 10. marts 2018

Bornholms Revision A/S, Godkendt revisionsaktieselskab

CVR-nr. 37 85 84 98

Jens-Otto Sonne

Henrik Westh Thorsen

statsautoriserede revisorer

Anvendt regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Regnskabet er ikke underlagt årsregnskabslovens bestemmelser, men er aflagt i overensstemmelse med foreningens vedtægter og beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter bestående af fællesafgifter og serviceafgifter m.v. fra delejere for den periode som indtægten vedrører, uafhængigt af betalingstidspunkt. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger som kan henføres til regnskabsåret, 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 foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Reparationer, vedligeholdelse og anlægsarbejder

Forbedringer og større anlægsarbejder føres i balancen uden værdi og modregnes således direkte på egenkapitalen.

Reparationer og vedligeholdelsesarbejder udgiftsføres i resultatopgørelsen på købstidspunktet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Tilgodehavender nedskrives til imødegåelse af forventede tab. Hensættelsen foretages på baggrund af en individuel vurdering ud fra tilgodehavendets alder og korrespondancen med den konkrete debitor.

Foretagne forudbetalinger

Foretagne forudbetalinger for forbrugsrelaterede omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår indregnes under aktiver som forudbetalte poster.

Øvrige aktiver

Lejlighedsuger overtaget gennem tvangsauktion eller på anden måde, optages i balancen uden værdi.

Driftsmidler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet tages i brug.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der beregnes og afsættes ikke indkomstskat, da Ejerforeningen ikke har erhvervsmæssig indkomst.

Resultatopgørelse for året 2017

	Note	2017 Kr.	2016 Kr.
Indtægter:			
Fællesafgifter delejere		1.603.765	1.564.619
Serviceafgifter delejere		1.454.692	1.419.246
Afregning husdyr m.m.		16.315	12.960
Indtægter i alt		3.074.772	2.996.825
Fællesudgifter:			
Ejendomsskatter		31.684	31.150
Forbrugsafgifter		67.262	74.930
Reparationer og vedligeholdelse:			
- Bygninger og installationer	1	200.255	323.030
- Området	2	30.448	25.566
- Inventar og udstyr	3	207.717	147.455
- Spa-pool		57.864	43.416
TV-afgifter og internet		30.553	20.889
Olie		0	0
Elektricitet		364.359	358.489
Forsikringer		60.797	60.138
Renovation		32.384	34.739
Fællesudgifter i alt		1.083.323	1.119.802
Serviceudgifter:			
Løn- og personaleudgifter	4	855.892	768.783
Vask, rengøring ekstern service		385.344	363.189
Administrationsomkostninger	5	144.490	154.522
Bestyrelsesmøder, generalforsamling og reception	6	131.873	82.609
Serviceudgifter i alt		1.517.599	1.369.103
Tab ejerforeningens egne uger		85.517	87.216
Tab på øvrige debitorer		25.285	50.297
Udgifter i alt		2.711.724	2.626.418
Finansielle poster:			
Indtægt fra rykkergebyrer m.m.		7.606	6.865
Renteindtægter		0	0
Renteudgifter, gebyrer m.m.		7.587	5.677
Årets resultat		363.067	371.595

Ejerforeningen Strandslot

Balance pr. 31. december 2017

	Note	2017 Kr.	2016 Kr.
AKTIVER			
Likvide midler:			
Kasse		8.155	1.483
Indlån 4720-60001200, driftskonto		1.203.096	967.503
Indlån 0744-477115		37.071	9.132
Likvide midler i alt		1.248.322	978.118
Tilgodehavender:			
Debitorer	7	344.585	300.578
Andre tilgodehavender		0	0
Forudbetalte poster		16.856	20.199
Tilgodehavender i alt		361.441	320.777
Aktiver i alt		1.609.763	1.298.895

Ejerforeningen Strandslot

Balance pr. 31. december 2017 (fortsat)

	Note	2017 Kr.	2016 Kr.
PASSIVER			
Egenkapital:			
Egenkapital primo		711.563	339.968
Årets resultat		363.066	371.595
Egenkapital i alt		1.074.629	711.563
Gæld:			
Kreditorer		44.440	116.274
Anden gæld og skyldige poser		4.924	0
Skyldige personaleudgifter		31.810	25.442
Forudfaktureret		338.960	330.616
Afsat skyldige omkostninger		115.000	115.000
Gæld i alt		535.134	587.332
Passiver i alt		1.609.763	1.298.895

Ejerforeningen Strandslot

Noter for året 2017

	2017 Kr.	2016 Kr.
1. Vedligeholdelse bygninger og installationer		
Varmepumpe til varmt vand	25.381	4.269
Gulvafslibning og køkkenelementer m.v.	0	0
Fremmed medhjælp	46.725	50.656
Tømrerarbejde	2.234	40.516
Smede og VVS arbejde	9.981	14.475
El-arbejde	3.589	69.142
Murerarbejde	9.437	7.081
Tæpperensning	18.998	18.667
Udskiftet vinduer	0	33.271
Maling udvendig	0	0
Maling indvendig	3.000	7.058
Tagarbejder	1.094	0
Badeværelsesrenovering	48.374	45.602
Brandeftersyn og skorstensfejning	21.181	18.499
Fællesrum	0	0
Diverse reparationer og småanskaffelser	294	13.794
Selvrisko	9.967	0
Note 1 i alt	200.255	323.030
2. Vedligeholdelse af området		
Havemøbler	8.421	11.985
Parkeringsplads	0	0
Gartnerarbejde	17.415	10.675
Planter mv. og drift af plæneklipper	4.612	2.906
Note 2 i alt	30.448	25.566
3. Vedligeholdelse inventar og udstyr		
Møbler, gardiner og tæpper m.v.	39.100	57.124
Komfurer	3.294	12.022
Hvidevarer	3.794	16.483
Fladskærms TV og antenneanlæg	136.794	2.299
Diverse reparationer og småanskaffelser	24.735	59.527
Note 3 i alt	207.717	147.455
4. Løn- og personaleudgifter		
Administration og ledelse	497.205	429.351
Oldfrue, vask, rengøring og vikar m.v.	276.637	273.727
Regulering feriepengeforpligtelser	0	0
Kørsel, ærinder o.l.	1.913	980
Lønsumsafgift	48.691	45.446
Øvrige personaleudgifter	31.446	19.279
Note 4 i alt	855.892	768.783

Ejerforeningen Strandslot

Noter for året 2016 (fortsat)

	2017	2016
	Kr.	Kr.
5. Administrationsomkostninger		
Telefon og ADSL	18.251	20.974
Porto og gebyrer	6.793	6.358
Kontorartikler	16.187	16.874
Kontingenter	27.064	19.753
EDB-udgifter, PBS og hjemmeside	14.285	16.285
Revision	16.250	16.250
Advokat og inkassoomkostninger	25.840	21.892
Dekoration og udsmykning	9.225	4.029
Reklame og PR	10.595	27.560
Diverse	0	4.547
Note 5 i alt	144.490	154.522
6. Bestyrelsesmøder og generalforsamling		
Generalforsamling	46.633	39.126
DTF Generalforsamling	9.401	12.449
Bestyrelsesmøder	44.665	31.034
Reception	31.174	0
Note 6 i alt	131.873	82.609
7. Tilgodehavender hos delejerne		
Løbende tilgodehavende	47	1.714
Overforfaldne tilgodehavender, inkl. ejerforeningen	228.986	108.680
Nedskrivning af ejerforeningens egne uger	-85.517	0
Hensættelse til imødegåelse af tab debitorer	-109.096	-83.811
Forudfaktureret	310.165	273.995
Note 7 i alt	344.585	300.578

FORSLAG TIL BUDGET FOR 2019

	2019	2018	2017
	Forslag	Vedtaget	Vedtaget
INDTÆGTER			
1100 Fællesafgifter delejere	1.684.939,69	1.643.843,60	1.603.749,85
1150 Serviceafgifter delejere	1.528.354,40	1.491.077,47	1.454.709,73
1220 Afregning husdyr + diverse ekstra	12.000,00	12.000,00	12.000,00
1290 INDTÆGTER I ALT	3.225.294,09	3.146.921,06	3.070.459,58
 1300 FÆLLESUDGIFTER			
1305 SKATTER OG AFGIFTER			
1310 Ejendomsskatter	-35.000,00	-35.000,00	-31.000,00
1320 Forbrugsafgifter	-70.000,00	-70.000,00	-60.000,00
1380 SKATTER OG AFGIFTER I ALT	-105.000,00	-105.000,00	-91.000,00
 1400 REPARATIONER OG VEDLIGEHOLDELSE			
1402 BYGNINGER OG INSTALLATIONER			
1410 Gulvafslibning	-40.000,00	-25.000,00	-25.000,00
1415 Køkkenrenovering	-60.000,00	-60.000,00	0,00
1430 Udskiftet vinduer	-55.000,00	-25.000,00	-25.000,00
1440 Udvendig maling	-250.000,00	0,00	0,00
1445 Badeværelsesrenovering	0,00	0,00	-65.000,00
1450 Fremmed assistance	-60.000,00	-50.000,00	-50.000,00
1460 Varmepumpe t/det varme vand	-10.000,00	-5.000,00	-5.000,00
1510 Tømrerarbejde	-25.000,00	-25.000,00	-25.000,00
1515 Smede og VVS arbejde	-30.000,00	-25.000,00	-25.000,00
1520 El-arbejde	-30.000,00	-25.000,00	-25.000,00
1525 Murerarbejde	-10.000,00	-20.000,00	-10.000,00
1526 Brandeftersyn og skorstensfejning	-30.000,00	-30.000,00	-30.000,00
1530 Maling indvendig	0,00	0,00	0,00
1531 Malervarer	-10.000,00	-10.000,00	-10.000,00
1532 Fællesrum	-25.000,00	0,00	0,00
1535 Anden vedl. af lejligheder	-20.000,00	-20.000,00	-15.000,00
1545 Tæpperensning	-20.000,00	-20.000,00	-20.000,00
1690 BYGNINGER OG INSTALLATIONER I ALT	-675.000,00	-340.000,00	-330.000,00
 1900 OMRÅDET			

1920	Havemøbler	-10.000,00	-5.000,00	-5.000,00
1925	Parkeringsplads	0,00	0,00	0,00
1930	Gartner	-15.000,00	-15.000,00	-15.000,00
1940	Småanskaffelser udvendig	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00
1990	OMRÅDET I ALT	-30.000,00	-25.000,00	-25.000,00

2000 INVENTAR OG UDSTYR

2010	Møbler	-40.000,00	-40.000,00	-40.000,00
2030	Tæpper	-15.000,00	-15.000,00	-15.000,00
2060	Opvaskemaskiner	-15.000,00	-15.000,00	-15.000,00
2065	Komfurer og køleskabe	-15.000,00	-15.000,00	-15.000,00
2073	TV og musikanlæg	-5.000,00	0,00	0,00
2075	Vedligeholdelse inventar & udstyr	-10.000,00	-10.000,00	-10.000,00
2080	Småanskaffelser af inventar og udstyr	-25.000,00	-20.000,00	-25.000,00
2110	Spa-pool / Romersk bad	-60.000,00	-125.000,00	-250.000,00
2210	TV afgifter	-20.000,00	-25.000,00	-20.000,00
2220	Internet	-15.000,00	-25.000,00	-5.000,00
2320	Olie	0,00	0,00	0,00
2330	Elektricitet	-350.000,00	-350.000,00	-400.000,00
2390	INVENTAR OG UDSTYR I ALT	-570.000,00	-640.000,00	-795.000,00

2400 FORSIKRINGER

2410	Ejendomsforsikring	-55.000,00	-55.000,00	-55.000,00
2420	Erhvervsforsikring inkl. Best.ansvar	-18.000,00	-18.000,00	-18.000,00
2430	Bestyrelsesansvarsforsikring	0,00	0,00	0,00
2440	Kunsthforsikring	0,00	0,00	0,00
	FORSIKRINGER I ALT	-73.000,00	-73.000,00	-73.000,00
2510	Renovation	-40.000,00	-45.000,00	-40.000,00
2590	FÆLLESUDGIFTER I ALT	-1.493.000,00	-1.228.000,00	-1.354.000,00

3000 SERVICEUDGIFTER

3005 LØN- OG PERSONALEUDGIFTER

3010	Løn ejendomsinspektør	-340.000,00	-330.000,00	-321.300,00
3020	Løn administration	-124.000,00	-120.000,00	-112.200,00
3060	Pension	-38.000,00	-37.000,00	-35.700,00
3110	Løn rengøring	-279.000,00	-270.000,00	-257.040,00
3160	Pension	-26.000,00	-25.000,00	-23.460,00
3170	Vikar	-26.000,00	-35.000,00	-35.700,00
3175	Lønrefusioner	0,00	0,00	0,00
3220	Kørselsgodtgørelse og parkering	-3.000,00	-3.000,00	-3.000,00
3225	Rejser, kurser og møder mv.	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00
3260	Lønsumsafgift	-55.000,00	-55.000,00	-51.000,00

3310	ATP	-6.000,00	-6.000,00	-6.000,00
3320	Barselsfond, AER	-10.000,00	-10.000,00	-10.000,00
3330	Arbejdsskadeforsikring	-3.000,00	-3.000,00	-3.000,00
3360	Personaleudgifter	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00
3390	LØN- OG PERSONALEUDGIFTER I ALT	-920.000,00	-904.000,00	-868.400,00
3400	VASK OG RENGØRING			
3410	Rengøring BTW	-210.000,00	-200.000,00	-220.000,00
3420	Linned leje og vask	-190.000,00	-200.000,00	-190.000,00
3460	Rengøringsartikler	-15.000,00	-20.000,00	-15.000,00
3490	VASK OG RENGØRING I ALT	-415.000,00	-420.000,00	-425.000,00
3600	ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER			
3610	Telefon	-20.000,00	-20.000,00	-18.000,00
3620	Porto og gebyrer	-2.000,00	-15.000,00	-1.000,00
3625	Kontingenter / Falck	-25.000,00	-20.000,00	-20.000,00
3630	Kontorartikler	-15.000,00	-12.000,00	-12.000,00
3645	e-conomic.dk	-7.000,00	-8.000,00	-7.000,00
3650	EDB / IT	-10.000,00	-15.000,00	-10.000,00
3655	PBS betalingservice	-10.000,00	-10.000,00	-10.000,00
3660	Revision	-20.000,00	-20.000,00	-20.000,00
3670	Advokatbistand / ejendomsmægler	-10.000,00	-10.000,00	-10.000,00
3672	Inkasso omkostninger og gebyrer	-20.000,00	-15.000,00	-15.000,00
3675	Dekoration/udsmykning	-10.000,00	-5.000,00	-5.000,00
3680	Brandsikring/diverse	0,00	-10.000,00	-8.000,00
3700	Reklame og PR	-10.000,00	0,00	0,00
3800	DTF Generalforsamling	-10.000,00	-10.000,00	-5.000,00
3810	Generalforsamling	-45.000,00	-45.000,00	-40.000,00
3820	Bestyrelsesmøder	-30.000,00	-30.000,00	-30.000,00
3880	ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER I ALT	-244.000,00	-245.000,00	-211.000,00
3890	SERVICEUDGIFTER I ALT	-1.579.000,00	-1.569.000,00	-1.504.400,00
4290	RESULTAT FØR RENTER	153.294,09	349.921,06	212.059,58
4300	RENTER			
4310	Renteindtægter, bank	0,00	1.000,00	2.000,00
4365	Rykkergebyr, debitorer	10.000,00	10.000,00	10.000,00
4450	Gebyrer mv.	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00
4480	Valutakursdifference, debitorer			
4490	RENTER OG GEBYRER I ALT	5.000,00	6.000,00	7.000,00
4500	RESULTAT FØR EKSTRAORDINÆRE POSTER	158.294,09	355.921,06	219.059,58
4600	EKSTRAORDINÆRE POSTER			
4680	Tab på debitorer	-40.000,00	-40.000,00	-30.000,00
	EKSTRAORDINÆRE POSTER I ALT			
	PERIODENS RESULTAT	118.294,09	315.921,06	189.059,58

Ejerforeningen Strandslot

Strandgade 18
3770 Allinge

CVR-nr.: 15 67 09 75

Revisionsprotokollat for regnskabsåret 2017

Tornegade 4, 1. sal, 3700 Rønne • Tel. 5695 1066
Liseruten 1, 3730 Nexø • Tel. 5649 2695

mail@bornholmsrevision.dk • bornholmsrevision.dk
CVR: DK-37 85 84 98
Bank: Nordea, kontonr. 0658-6282 621 493

Indholdsfortegnelse

1. Indledning	52
2. Konklusion på revisionen af årsregnskabet	52
3. Revisionen af årsregnskabet	52
4. Ledelsens regnskabserklæring	53
5. Revision af væsentlige poster i årsregnskabet	53
6. Revisionens formål og omfang	54
7. Revisors ansvar	54
8. Ledelsens ansvar	55
9. Rapportering om den udførte revision	55
10. Øvrige krav til rapportering	56
11. Lovpligtig kvalitetskontrol	56
12. Undersøgelsesadgang	56
13. Andre ydelser	56
14. Afslutning	56

1. Indledning

Vi har revideret det af ledelsen udarbejdede årsregnskab for Ejerforeningen Strandslet for 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet, der er aflagt efter ejerforeningens vedtægter og beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, udviser følgende resultat, aktiver og egenkapital:

Resultat	363.067 kr.
Aktiver	1.609.763 kr.
Egenkapital	1.074.629 kr.

2. Konklusion på revisionen af årsregnskabet

Revisionen er udført i overensstemmelse med de internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning med det formål at udtrykke en konklusion om, hvorvidt årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling samt resultatet af ejerforeningens aktiviteter i overensstemmelse med ejerforeningens vedtægter og beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis.

Revisionen har ikke givet anledning til at modificere vores konklusion, fremhæve forhold eller rapportering om ledelsesansvar mv. i vores påtegning på årsregnskabet.

3. Revisionen af årsregnskabet

Vores revision har primært været baseret på substanshandlinger (analyser og detailtest via stikprøver) udført i forbindelse med regnskabsafslutningen. De udførte handlinger og resultatet af vores revision på de væsentligste områder i regnskabet er omtalt i afsnittet "Revision af væsentlige poster i årsregnskabet" nedenfor.

Funktionsadskillelse

Ejerforeningens størrelse, herunder antallet af ansatte, der er beskæftiget med administrative opgaver, gør det ikke muligt at etablere en effektiv intern kontrol, der er baseret på en hensigtsmæssig fordeling af arbejdsopgaverne mellem de ansatte. Endvidere skal vi bemærke, at foreningens bogholder har eneprokura til foreningens bankkonti, hvorved der kan disponeres over foreningens midler uden yderligere godkendelse. Vores revision er derfor som udgangspunkt ikke baseret på foreningens interne kontroller. Vi skal derfor understrege, at der ikke er - eller kun er begrænsede - muligheder for at opdage fejl, der er opstået som følge af, at samme person bestrider såvel udførende som kontrollerende funktion. Vi skal anbefale, at bestyrelsen regelmæssigt gennemgår bogføringen og kontoudtog for de likvide beholdninger. Vi anbefaler endvidere, at der som fast procedure kun kan foretages udbetalinger til kreditorer, som er godkendt af bestyrelsen.

Besvigelser

Under revisionen har vi forespurgt ledelsen om risikoen for besvigelser, og ledelsen har over for os oplyst, at der efter dennes vurdering ikke er betydelig risiko for, at årsregnskabet kan indeholde væsentlig fejlinformation som følge af besvigelser.

Ledelsen har endvidere oplyst, at den ikke har kendskab til besvigelser eller igangværende undersøgelser af formodede besvigelser, og har bekræftet dette skriftligt over for os i ledelsens regnskabserklæring.

Det skal bemærkes, at vi i forbindelse med revisionens gennemførelse har foretaget stikprøvevis gennemgang af bilagsmaterialet, og vi har ikke konstateret forhold som indikerer, at besvigelser er foretaget.

Uanset ovenstående skal vi gøre opmærksom på, at der altid er en risiko for besvigelser, og at en sådan risiko er påvirket af omfanget af ledelsens kontrol. Ledelsens kontroller er især vigtige i foreninger, der ikke har

etableret effektiv funktionsadskillelse, fordi det som udgangspunkt øger muligheden og risikoen for besvigelser.

Overholdelse af love og øvrig regulering

Under vores revision har vi forespurgt ledelsen om lovgivning, hvor en eventuel manglende overholdelse vil kunne have en væsentlig indvirkning på årsregnskabet, samt om ledelsens kendskab til eventuel overtrædelse af sådan lovgivning

Ledelsen har oplyst, at den ikke har kendskab til overtrædelse af sådan lovgivning, og har bekræftet dette over for os i ledelsens regnskabserklæring.

Vi har under vores revision ikke konstateret forhold, der kunne indikere eller vække mistanke om overtrædelse af lovgivning eller anden regulering af væsentlig betydning for informationerne i årsregnskabet.

Ikke-korrigerede fejl i årsregnskabet

Revisionen har ikke givet anledning til korrektion af væsentlig fejlinformation.

4. Ledelsens regnskabserklæring

Som led i revisionen har ledelsen afgivet en regnskabserklæring over for os. I regnskabserklæringen har den ledelse blandt andet bekræftet følgende i overensstemmelse med de aftalte vilkår:

- At ledelsen har opfyldt deres ansvar for at udarbejde et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med foreningens vedtægter og beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis.
- At ledelsen har givet os adgang til al den information, som ledelsen er bekendt med er relevant for udarbejdelsen af årsregnskabet, såsom registreringer, dokumentation og andre forhold samt yderligere information, som vi har anmodet om.
- At ledelsen har givet os ubegrænset adgang til personer i foreningen, som vi har fastslået, det er nødvendigt at indhente revisionsbevis fra.
- At alle transaktioner er blevet registreret og afspejlet i årsregnskabet

5. Revision af væsentlige poster i årsregnskabet

Vi skal i det følgende redegøre for handlinger og konklusioner på vores revision af de væsentligste og mest risikofyldte poster i årsregnskabet.

Vores revisionsstrategi er tilpasset således, at der for øvrige områder, hvor risikoen for væsentlig fejlinformation er vurderet lav, kun er foretaget et minimum af revisionshandling.

Resultatopgørelse

Foreningen har for året 2017 realiseret et overskud på kr. 363.067 i forhold til et budgetteret overskud på kr. 189.060 og et overskud på kr. 371.595 i 2016. I forhold til 2016 er udviklingen en kombination af højere indtægter fra fælles- og serviceafgifter som modsvares af højere omkostninger til løn- og personaleudgifter samt generalforsamling, bestyrelsesmøder og reception i forbindelse med Franks fratrædelse.

Også 2017 er påvirket af væsentlige nedskrivninger af tilgodehavender med i alt kr. 110.812, hvoraf kr. 85.517 vedrører ejerforeningen egne uger og kr. 25.285 vedrører øvrige delejere.

I de kommende år forventer foreningen fortsat positive resultater og likviditet. Der er således for 2018 budgetteret et overskud på kr. 315.921

Fælles- og serviceafgifter

Fælles- og serviceafgifter er fastsat på generalforsamlingen i forbindelse med gennemgang og godkendelse af budgettet. Vi har kontrolleret, at de bogførte fælles- og serviceafgifter stemmer til budgettet for 2017.

Debitorer

Foreningen har pr. 31. december 2017 tilgodehavende fælles- og serviceafgifter for kr. 539.198 mod kr. 384.389 i 2016. Saldoen udgøres af kr. 310.165 ej forfalden forudfaktureret fælles- og serviceafgifter, mens kr. 228.986 vedrører overforfalden saldo, heraf kr. 85.517 for Ejerforeningen Strandslots egne uger og kr. 143.469 vedrører overforfaldent tilgodehavende hos øvrige delejere.

Ud af den overforfaldne saldo på kr. 228.986 er hele saldoen vedrørende ejerforeningens egne uger på kr. 85.517 nedskrevet og til tab på øvrige delejeres uger er der pr. 31. december 2017 hensat kr. 109.096.

Hensættelse til tab er foretaget på baggrund af en individuel vurdering ud fra tilgodehavendets alder og eventuel korrespondance med debitor.

Likvide beholdninger og bankgæld

Indeståender i pengeinstitutter pr. 31. december 2017 er afstemt til årsopgørelse.

Gæld

Vi har gennemgået og vurderet grundlaget for de skyldige og afsatte beløb. Afsatte skyldige omkostninger til feriepengeforpligtelse, generalforsamling og revision er uændret fra tidligere år. Det er vores vurdering, at det afsatte beløb samlet set er uden væsentlige fejl eller mangler.

6. Revisionens formål og omfang

Det er vores opgave at revidere det af ledelsen aflagte årsregnskab og på det grundlag udtrykke en konklusion om, hvorvidt det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling samt resultatet af foreningens aktiviteter i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

7. Revisors ansvar

Vi vil udføre vores revision i overensstemmelse med Internationale Standarder om Revision (ISA'er) og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation. En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

På grund af de iboende begrænsninger i revisionen kombineret med de iboende begrænsninger i intern kontrol er der en uundgåelig risiko for, at væsentlige fejlinformationer ikke bliver opdaget, selv om revisionen er behørigt planlagt og udført i overensstemmelse ISA'erne.

Ved risikovurderingen overvejer revisor den interne kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, med henblik på at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. Vi vil imidlertid underrette ledelsen skriftligt om eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi har konstateret under revisionen. Denne rapportering vil sædvanligvis ske via vores revisionsprotokollat for den udførte revision.

Revisionen kan forventes udført primært i forbindelse med aflæggelsen af årsregnskabet. Eventuelle revisionshandlinger i årets løb vil således alene være af forberedende art med henblik på at kunne planlægge arbejdet ved årets afslutning. Vi kan i den forbindelse også vælge at foretage uanmeldte revisionshandlinger, herunder beholdningseftersyn. Udfører vi revision i årets løb, herunder beholdningseftersyn, vil vi rapportere resultater heraf, såfremt de udførte handlinger giver grundlag for konklusioner.

8. Ledelsens ansvar

Vores revision vil blive udført på det grundlag, at ledelsen anerkender og forstår dens ansvar for:

- At udarbejde et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med ejerforeningens vedtægter og beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis
- Den interne kontrol, som ledelsen fastlægger som nødvendig for at muliggøre udarbejdelsen af et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl
- At give os:
 - Adgang til al den information, som ledelsen er bekendt med er relevant for udarbejdelsen af årsregnskabet, såsom registreringer, dokumentation og andre forhold
 - Yderligere information, som vi måtte anmode ledelsen om til brug for revisionen
 - Ubegrænset adgang til personer i foreningen, som vi finder det nødvendigt at indhente revisionsbevis fra.

Vi vil som led i vores revision anmode ledelsen om skriftligt at bekræfte udtalelser til os i forbindelse med revisionen. Denne bekræftelse vil blive omtalt i protokollatet for årsregnskabet.

9. Rapportering om den udførte revision

Påtegning på årsregnskabet

Ved afslutning af revisionen afgiver vi en påtegning med vores konklusion om årsregnskabet. Formen på og indholdet af vores påtegning vil afhænge af resultatet af revisionen af årsregnskabet, herunder om det der er behov for modifikationer, fremhævelser og/eller rapportering om ledelsesansvar mv.

Bliver vi under vores revision bekendt med forhold, som giver begrundet formodning om, at medlemmer af ledelsen kan ifalde erstatnings- eller strafansvar for handlinger eller udeladelser, der berører foreningen, vil vi i overensstemmelse med erklæringsbekendtgørelsen § 7 give oplysning om ledelsesansvar mv. i tilknytning til påtegningen. Vi skal endvidere give oplysning om eventuel manglende opfyldelse af bogføringslovens bestemmelser, som vi er blevet opmærksom på under revisionen, herunder bestemmelserne om opbevaring af regnskabsmateriale.

Vi gør særskilt opmærksom på, at de forhold, vi som revisorer gennem vores arbejde får kendskab til, er omfattet af straffelovens regler om tavshedspligt. Tilsvarende gør vi opmærksom på, at revisors dokumentation, som ligger til grund for revisionspåtegningen, er revisors arbejds papirer.

Rapportering til foreningens ledelse

Ifølge de internationale standarder er vi pålagt, når det er relevant, at kommunikere bl.a. følgende forhold til foreningens ledelse:

- Vores holdning til betydelige kvalitative aspekter af de anvendte regnskabsprincipper, herunder anvendt regnskabspraksis, regnskabsmæssige skøn og oplysninger i regnskabet
- Betydelige vanskeligheder, som vi måtte støde på under revisionen
- Betydelige forhold opstået ved revisionen, og som har været drøftet eller genstand for korrespondance med ledelsen
- De skriftlige udtalelser, vi anmoder om fra ledelsen, samt

- Andre forhold, der måtte være opstået under revisionen, og som efter vores vurdering er af den øverste ledelses interesse.

I overensstemmelse med revisorloven vil vores rapportering finde sted i form af en revisionsprotokol.

10. Øvrige krav til rapportering

Økonomisk kriminalitet og hvidvask

Bliver vi under vores revision bekendt med, at ledelsen begår eller har begået økonomiske forbrydelser i tilknytning til udførelsen af dennes hverv for foreningen, og at forbrydelsen vedrører betydelige beløb eller i øvrigt har en grov karakter, har vi ifølge revisorloven § 22 pligt til straks at underrette den øvrige ledelse, hvis denne består af flere personer og indføre dette i revisionsprotokollatet. Reagerer ledelsen ikke, er vi i henhold til lovgivningen forpligtet til at underrette Statsadvokaten for Særlig Økonomisk og International Kriminalitet (SØIK).

Vi er ligeledes forpligtet til direkte at underrette SØIK, såfremt der opstår mistanke om, at Foreningen bliver anvendt til hvidvask af penge eller er involveret i finansiering af terrorisme.

11. Lovpligtig kvalitetskontrol

Vi er underlagt regler om lovpligtig kvalitetskontrol, hvilket blandt andet medfører, at Erhvervsstyrelsen udpeger en anden revisor til at foretage kvalitetskontrol af vores arbejde. Ligeledes er vi underlagt intern overvågning, der bliver udført af vores kolleger. Dette betyder, at dokumentationen, der bliver udvalgt til kvalitetskontrol, kan omfatte vores dokumentation for revisionen af Foreningens regnskab. Kvalitetskontrollanter, eksterne som interne, er underlagt tavshedspligt i samme omfang, som vi er.

12. Undersøgelsesadgang

Revisorloven giver Erhvervsstyrelsen mulighed for – uden retskendelse – at kræve undersøgelse og ransagning hos revisor samt kræve udlevering af arbejds papirer, protokoller, korrespondance mv., hvis styrelsen vurderer, at vi som revisorer har overtrådt eller vil overtræde bestemmelserne i revisorloven.

Medarbejderne i styrelsen har ligeledes tavshedspligt.

13. Andre ydelser

Ud over vores revision af årsregnskabet har vi ydet assistance med:

- Opstilling af årsregnskabet

14. Afslutning

Vi kan oplyse følgende:

- At vi opfylder lovgivningens krav til revisors uafhængighed, og
- At vi under revisionen har modtaget alle de oplysninger, vi har anmodet om.

Rønne, den 10. marts 2018
Bornholms Revision A/S
Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr. 37 85 84 98

Jens-Otto A. Sonne Henrik Westh Thorsen
Statsautoriserede revisorer

Nærværende revisionsprotokol, side 50 – 57, er gennemlæst af nedennævnte medlemmer af ledelsen
den / 2018.

I bestyrelsen:

Henrik Brogaard

Brian Sønderby

Mai-Britt Hedegaard

Jens Ahm

Bent Lynge