

Ejerforeningen Strandslot

Indkaldelse til generalforsamling 2014

Der indkaldes hermed til ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Strandslot

Tid: fredag den 25. april 2014 kl. 19.00

Sted: Scandic Sydhavnen
Sydhavns Plads 15
2450 København SV
Tlf. 8833 3666

Dagsorden:

(i henhold til vedtægternes **Punkt 6 Generalforsamling**)

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 han 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 **11. april 2014**.

Ad 2 og 3: Forelæggelse af årsberetning samt **Forelæggelse af årsregnskabet - til godkendelse...** - med påtegning af revisor henvises til "Årsregnskab og beretning for 2013" samt den uafhængige revisors erklæringer senere i dette dokument.

Medejere, der ønsker at stille spørgsmål til årsregnskabet og budgettet, er meget velkomne til at stille spørgsmålene til bestyrelsen inden generalforsamlingen på

mailadressen strandadm@gmail.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...

Budget for 2015 findes i slutningen af i dette dokument.

Bestyrelsen anmoder om generalforsamlingens godkendelse af det fremlagte budget for 2015.

Ad 5: Forslag fra bestyrelsen:

Bestyrelsen foreslår, at der fra og med budgettet for 2016 indføres en fast årlig regulering af de samlede fælles- og serviceafgifter på 2,5%. Reguleringen skal, hvis bestyrelsen skønner, at der for enkelte år ikke vil være behov for en sådan, kunne suspenderes eller ændres efter bestyrelsens bestemmelse.

Da ovenstående ikke er i konflikt med vedtægternes § 4 om foreningens indtægter, vil forslaget kunne vedtages af generalforsamlingen uden at der er behov for en vedtægtsændring.

Baggrunden for forslaget er, at bestyrelsen ikke finder det hensigtsmæssigt, at afgifterne reguleres i større spring med ujævne mellemrum, således som det er sket hidtil. Når der foreslås en regulering på 2,5%, er begrundelsen, at dette tal nogenlunde modsvarer stigningstakten i lønninger, priser og afgifter i de seneste år samt gør det muligt at opbygge den nødvendige økonomiske buffer.

Forslaget skal ses i sammenhæng med, at der efter de ekstraopkrævninger, der var tale om i forbindelse med tagrenoveringen, satses på, at der opbygges en sådan økonomisk buffer i Strandslots økonomi, at alle udgifter skal kunne afholdes over det løbende budget, så medejerne fremtidig ikke behøver at frygte ekstra opkrævninger.

Det siger sig selv, at oparbejdelse af en buffer ikke er noget formål i sig selv og ikke skal føre til ekstra forbrug. Det er bestyrelsens ønske, at der fortsat skal være en stram økonomistyring.

Bestyrelsen anmoder om generalforsamlingens godkendelse af forslaget om en fast årlig procentvis regulering af fælles- og serviceafgifterne.

Ad 6: Forslag fra medejerne

En medejer har anmodet om, at bestyrelsen på generalforsamlingen gør rede for udgifterne til renovering af lejligheder, specielt m.h.t. til gulve, og ønsker at principperne i den forbindelse drøftet på generalforsamlingen. Bestyrelsen har af hensyn til vigtigheden af dette emne valgt at tage det som et forslag under dette punkt af hensyn til muligheden for at generalforsamlingen får lejlighed til at træffe beslutninger.

Der er undersøgt følgende tre løsninger. Beregningsgrundlaget er en lejlighed på 48 m²:

- 1 Lægning af nyt laminatgulv klasse 33, 12 mm – kr. 16.500
- 2 Lægning af nyt laminatgulv, Pergo, klasse 33, 9 mm – kr. 21.000
- 3 Lægning af nyt lamelgulv i træ med 4 mm slidlag – kr. 22.000

Hertil kommer, at elpaneler skal afmonteres og enten genmonteres, udskiftes med ny elpaneler (de eksisterende er snart 30 år gamle) eller de gamle elpaneler kasseres og

udskiftes med almindelige el-radiatorer. Priserne for de tre forskellige løsninger vil ud fra de indhentede oplysninger være:

- 1 Afmontering og genmontering af bestående elpaneler - kr. 7.700
- 2 Afmontering af gamle og opsætning af nye el-pan paneler - kr. 36.300
- 3 Afmontering af elpaneler og opsætning af el-radiatorer - kr. 19.000

Bestyrelsen mener ikke at genanvendelse af de eksisterende elpaneler er nogen hensigtsmæssig løsning. Både fordi de er meget gamle og fordi det ikke kan undgås, at de gamle elpaneler vil få ridser og buler under processen - udover hvad de allerede har.

Udgiften til gulvrenovering kan således påregnes at ville svinge mellem kr. 35.000 og kr. 58.000 for den henholdsvis billigste og dyreste løsning, idet vi omregnet kan gå ud fra en kvadratmeterpris på kr. 730 for den billigste og kr. 1.200 for den dyreste løsning. En vis besparelse vil kunne opnås ved at lægge linoleum oven på eksisterende gulv i rum, f. eks. Køkkener og/eller entréer, der er adskilt fra resten af lejligheden.

Hvad laminatgulvene angår er der regnet med gulve i slidstyrkeklasse 33, som er den højeste, dvs. de mest slidtærke gulve, hvor der normalt ydes 20 til 30 års garanti. For alle gulvenes vedkommende er der regnet med, at de lægges oven på de eksisterende gulve.

Bestyrelsen regner med, at der budgetmæssigt vil være plads til gulvrenovering af 4 lejligheder pr. år.

Generalforsamlingen opfordres til en drøftelse af, og en beslutning om valg af gulvtype (laminat eller træ) og valg af opvarmning.

Der kan nævnes to alternative muligheder for opvarmning: Luft/luft varmepumpe/aircondition og fjernvarme, som måske vil være en mulighed fra 2016 under forudsætning af, at der anlægges en fjernvarmeforsyning på Nordlandet (det undersøges p.t., om der kan opnås det fornødne antal tilslutninger). Begge alternativer har bygningsmæssige konsekvenser. Varmepumpernes kondensatorer skal monteres udvendigt på bygningen og vil påvirke dens fremtræden. Fjernvarme forudsætter rørføring rundt i hele huset, hvad der kan blive bekosteligt. Ved begge løsninger vil varmeudgiften imidlertid blive næsten halveret.

I det foregående er alene gulvrenoveringen beskrevet. I totalrenovering af en lejlighed indgår imidlertid også renovering af badeværelse (inkl. udskiftning af sanitet og armaturer) og renovering af køkkener samt evt. udskiftning af møbler.

Grundet på de indhentede tilbud på de forskellige opgaver kan der anslås en gennemsnitspris for totalrenovering af en lejlighed. Dette regnestykke ser således ud (priserne er inkl. moms):

Fornyelse af gulv	kr. 21.000
El-arbejde (el-pan)	- 36.000
Renovering, bad	- 11.000
Renovering, køkken	- 8.000

i alt excl. evt. udsk. af møbler kr. 77.000

Hertil bør der kalkuleres med + 10% til uforudsete omkostninger.

Ved installation af alm. el-radiatorer i stedet for el-pan reduceres omkostningerne med kr. 17.000 pr. lejlighed. Dvs. gns. kr. 60.000 pr. lejlighed + 10% til uforudsete omkostninger. El-pan bruger dog iflg. producenten ca. 25% mindre energi end almindelige radiatorer.

Ad 7: Valg af formand for bestyrelsen

Formanden er ikke på valg i 2014 (valgt for to år i 2013)

Ad 8: Valg af andre medlemmer til bestyrelsen

Følgende bestyrelsesmedlemmer er på valg:

Sabine Dedlow (modtager genvalg)
Birgitte Aakjær Dalgaard (genopstiller ikke)

Ad 9: Valg af suppleanter

På valg er:

Allan Linnemann
Bent Lynge

Ad 10: Valg af medlemmer til arbejdsudvalg

Ingen medlemmer af arbejdsudvalgene 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.

Det fulde forslag til behandling på generalforsamlingen er fremlagt til gennemsyn på Strandslot, Bornholm og findes desuden på www.strandslot.dk

Ad 12: Eventuelt

Hans Jørgen Mogensen vil under dette punkt orientere om den nye mulighed for udlejning af lejlighedsuger gennem portalen HomeAway.

Bestyrelsen opfordrer til at medejerne så vidt muligt møder frem på generalforsamlingen og tager del i debatten.

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, Ove Knudsen 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 5. april.** Dette for at lette det administrative arbejde før starten af generalforsamlingen, hvor det skal fastlægges hvor mange stemmer der er repræsenteret på generalforsamlingen.

Bestyrelsen håber på et stort fremmøde til en god generalforsamling.

På bestyrelsens vegne

Ove Knudsen
Formand

Ejerforeningen Strandslot

CVR-nr.: 15 67 09 75

Årsregnskab og beretning for 2013

Ejerforeningen Strandslot, Strandgade 18, Sandvig, 3770 Allinge



Bestyrelsens beretning v/formanden

Det forløbne år, 2013, er som det foregående forløbet på tilfredsstillende måde. Trods en del uforudsete udgifter har vi budgetmæssigt holdt os inden for rammerne. Bestyrelsen har stadig den bestemte hensigt, at der fremtidig ikke skal dukke ekstra opkrævninger op, men at indbetalingen af de løbende fælles- og serviceafgifter skal kunne dække behovene for vedligeholdelse og fornyelse af vores timeshare-sted. Derfor er bestyrelsen meget opmærksom på, at der udvises rettidig omhu med hensyn til Strandslot således at vi er omkostningsbevidste uden at det må gå ud over den kvalitet, vi ønsker Strandslot skal have.

Når vi taler om kvalitet, kan vi glæde os over, at RCI for året 2013, som også nævnt i sidste års årsberetning, tildelte os udmærkelsen Silver Crown Award, baseret på tilbagemeldingerne fra de RCI-gæster, der har ferieret på Strandslot i 2012. Det er vi glade over og stolte af. En stor tak til vore medarbejdere, der i det daglige formår at passe og pleje Strandslot på bedste måde, så medejere og RCI-gæster føler sig godt tilpas på stedet.

En – især for Vibeke – kedelig hændelse satte sit præg på det daglige arbejde på Strandslot det meste af året. Vibeke var så uheldig, tidligt på sæsonen at falde, så hun pådrog sig et kompliceret knoglebrud, og først kunne vende tilbage sidst på sæsonen. Det gav en del problemer, som dog heldigvis blev løst gennem fleksibilitet fra medarbejderne og ekstra hjælp udefra. Vi håber at Vibeke er fuldt restitueret til sæsonen 2014.

Også i 2013 har der været problemer med at nogle medejere har haft svært ved at betale afgifterne. I den forbindelse skal vi gøre opmærksom på, at bestyrelsen naturligvis har forståelse for, at nogle i disse år kan komme ud for, at den personlige økonomi pludselig ikke længere er, hvad den plejer at være. Kan man ikke umiddelbart få solgt sin lejlighed, skal vi imidlertid gøre opmærksom på to muligheder:

Man kan forsøge at udleje sin lejlighed. Vi har netop i slutningen af 2013 modtaget et tilbud fra en af vore mangeårige medejere, Hans Jørgen Mogensen, der med bestyrelsens godkendelse påtager sig at formidle udlejning af lejlighedsuger gennem en af verdens største udlejningsportaler, HomeAway. På generalforsamlingen vil Hans Jørgen Mogensen fortælle mere herom.

Det er også muligt at aftale med Strandslots kontor, at betalingen af afgifter kan fordeles over f.eks. 3 måneder, hvis man har svært ved at erlægge betalingen på én gang. Det skal understreges, at på grund af det ekstra administrative arbejde, der er forbundet hermed, er det en mulighed, der kun tages i anvendelse, når der er tale om en praktisk nødvendighed. Vi tilbyder således ikke, at man generelt kan fordele sin betaling over flere gange. Vi må også gøre opmærksom på, at man kun får udleveret nøgle til sin lejlighed, hvis alle restancer er betalt, og der således ikke resterer nogen gæld.

Det bør lige nævnes, at ud over RCI-lejlighedsbytte og udlejning via HomeAway er der også via Dansk Timesharejer Forenings hjemmeside mulighed for at bytte lejlighed.

M.h.t. til salg af lejligheder står det selvfølgelig den enkelte medejer frit for, hvorledes vedkommende i givet fald vil sælge sin lejlighed. Bestyrelsen kan

dog ikke anbefale, at man sætter sine lejlighedsuger til salg gennem auktionsfirmaer som Lauritz.com. Ikke fordi vi har noget at udsætte på firmaet som sådan, men fordi Lauritz.com er et auktionshus og ikke en ejendomsmægler. Køb og salg af ejerlejligheder sker i henhold til en kompliceret lovgivning, som har sine faldgruber. I det forløbne år har vi kunnet konstatere, at der er medejere, der er kommet i klemme i forbindelse med tinglysning af skøder på lejlighedsuger, fordi forskellige formalia og teknikaliteter ikke har været i orden, f.eks. at hæftelser ikke er behørigt afmeldt.

Derfor anbefaler bestyrelsen på det kraftigste, at køb og salg af lejlighedsuger sker igennem ejendomsmægler Jette Birkholm, eller med rådgivning herfra, idet det skal understreges, at ejerforeningen ikke har noget forretningsmæssigt engagement med Jette Birkholms firma. Anbefalingen sker alene på baggrund af, at vi ved, at når handelen foregår via dette firma, sker det på fuldt betryggende vis for både sælger og køber. Bestyrelsens anbefaling gælder også for de lejligheder, der udbydes via den "private" liste på Strandlots hjemmeside. Er der det mindste tvivlsspørgsmål vedrørende overdragelse og udformning samt tinglysning af skøde: Kontakt Jette Birkholm. Honoraret for rådgivning kan spare udgiften til en eventuel senere retssag.

Det er bestyrelsens opfattelse, at alle får det bedste ud af deres ophold på Strandlot, når man bruger stedet med tanke på, at det er et feriested, vi alle skal kunne nyde og have glæde af, og som vi derfor også alle bør værne om, idet vi tager hensyn til, at den lejlighed vi ejer i en eller flere uger, også ejes og bruges af andre, der er lige så interesserede som vi selv i at kunne komme til en indbydende lejlighed. Jo bedre det lykkes, jo færre regler behøver bestyrelsen at stille op, og jo lettere er det for vore medarbejdere at holde Strandlot flot og hyggeligt.

I nogle lejligheder har der fra tid til anden været lugtgener. Efter at der er indsat flere udluftninger i faldstammerne, håber vi at vi har fået styr på dette problem.

À propos lugt: Vi får stadig klager over, at der ryges i lejlighederne. Derfor skal vi endnu engang henstille, at rygning i lejlighederne begrænses mest muligt, og allerhelst undlades. Ganske vist er det den enkelte medejers lejlighed i den lejlighedsuge, der er købt, men man bør tage hensyn til, at der jo også er ikke-rygere, der har købt den samme lejlighed. Vi har tidligere undersøgt, om det var muligt at gøre Strandlot helt røgfrit, men blev oplyst om, at vi ikke har hjemmel til at forbyde rygning i lejlighederne. Vi henstiller dog kraftigt, at man viser hensyn, og at det ikke finder sted.

2014 bliver Strandlots 27. sæson. I år og i de kommende år vil bestyrelsen have fokus på den indre fornyelse. De mange år har slidt på gulve, møbler, badeværelser m.m., og derfor gennemføres et fornyelses- og vedligeholdelsesprogram, der skal sikre rettidige udskiftninger, reparationer og vedligeholdelse overalt hvor det er nødvendigt, så Strandlot også er på toppen om 25 år. Vi er i øjeblikket ved at undersøge, hvad en ny spa vil koste, da vi må forudse, at der løbende vil være mange og dyre reparationer på den nuværende, der jo har 27 år på bagen ligesom resten af Strandlot i dets nuværende skikkelse.

Til slut en forhåbentlig glædelig meddelelse, specielt til medejere med lejlighedsuger i højsæsonen: Efter en del overvejelser besluttede bestyrelsen i 2013, at udvide antallet af parkeringspladser ved at inddrage arealet til højre, lige inden for indkørslen til parkering. Det har betydet, at den store kristtjørn måtte fældes. Ikke nogen let beslutning, der var enighed i bestyrelsen om, at behovet for flere parkeringspladser vejede tungest.

Med disse bemærkninger overgiver jeg årsberetningen til generalforsamlingens behandling.



Udvidelsen af parkeringspladsen

Økonomi- og regnskabsberetning

Ejerforeningens formål er at administrere og vedligeholde ejendommen Strandlot, Strandgade 18, Sandvig, Bornholm på delejernes vegne, og på bedste vis varetage delejernes interesser i relation til ejendommen og den værdi den repræsenterer. Det er Ejerforeningens mål, at Strandlot fremtræder med en høj standard for vedligeholdelse og udstyr for derigennem at bidrage til sikring af den enkelte delejers investering i lejlighedsuger i ejendommen.

Økonomisk grundlag

Det økonomiske grundlag tilvejebringes gennem opkrævning af årlige afgifter fra samtlige 999 lejlighedsuger. Der opkræves en fællesafgift, som beregnes i forhold til lejlighedens størrelse og en serviceafgift, som opkræves med et ens beløb pr. lejlighedsuge. Fælles- og serviceafgifternes størrelse fastsættes for de kommende år på Ejerforeningens ordinære generalforsamling i forbindelse med gennemgang og godkendelse af budget.

Regnskabsberetning

2013 har i økonomisk henseende været et år uden de meget store enkeltudgiftsposter, men til gengæld med en række mindre, og til dels uventede. Krydsvarmeveksleren i spa-badet har måttet udskiftes. Udgifterne til tv blev større end budgetteret på grund af at der er valgt et antal betalingskanaler, og el-udgifterne oversteg ligeledes det forventede på grund af en langvarig periode med stærk blæst og lave kuldegrader. Endelig skete der det både for Vibeke og for os uheldige, at hun på grund af et uheldigt fald måtte sygemeldes i en længere periode, der strakte sig over en stor del af åbningssæsonen. I den forbindelse fik vi uforudsete udgifter til fremmed hjælp i huset.

Foreningens egenkapital udgjorde ved årets slutning kr. 16.046. Som lovet sidste år en positiv balance. Årsresultatet udviste et regnskabsmæssigt overskud på kr. 76.946, lidt over halvdelen af det budgetterede. Likviditeten har til stadighed været positiv, og det har heller ikke i 2013 været nødvendigt at tage kassekredit i brug.

Det er bestyrelsens opfattelse, at styringen af ejerforeningens økonomi er ansvarlig og hensigtsmæssig, men at økonomien er stram, taget i betragtning, at der forestår gennemgribende renoveringer af lejlighederne i de nærmeste år, og den generelle pris- og omkostningsudvikling, herunder også afgiftsstigninger, der ikke kun rammer direkte, men også indirekte igennem de priser vi må betale for varer og tjenesteydelser.

Bestyrelsen forudser imidlertid, at under forudsætning af, at generalforsamlingen i 2014 vedtager en fast årlig regulering af afgifterne fra 2016, at økonomien vil udvikle sig stabilt og gøre det muligt at foretage nødvendige renoveringer og vedligeholdelsesarbejder i det planlagte omfang, uden at der skal foretages ekstraopkrævninger.

Forventninger til 2014 og 2015

Bestyrelsen forventer, som nævnt ovenfor, at økonomien i 2014 og 2015 vil blive påvirket både af prisstigninger som følge af afgiftsforhøjelser og af

eventuelle tab på debitorer som følge af krisen. Fra og med 2015 forventes en planmæssigt stigende styrkelse af egenkapitalen, således at der til stadighed vil være fornøden likviditet til både den løbende drift og til nødvendige nyanskaffelser og investeringer, idet der fortsat vil være fokus på vedligeholdelse og fornyelse.

Bestyrelsen, februar 2014




Ove Knudsen, Formand



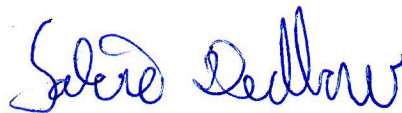
Brian Sønderby, Næstformand



Birgitte Aakjær Dalgaard, Kasserer



Hans Lembøl, sekretær



Sabine Dedlow, Bestyrelsesmedlem

Den uafhængige revisors erklæringer

Til medlemmerne i Ejerforeningen Strandslot.

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Strandslot for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter ejerforeningens vedtægter og beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med ejerforeningens vedtægter og beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlige fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandling for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandling afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for ejerforeningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke, en konklusion om effektiviteten af ejerforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med ejerforeningens vedtægter og beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til erklæringsbekendtgørelsen gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Rønne, den 8. februar 2014

Bornholms Revision, Statsautoriserede revisorer

Jens-Otto A. 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. Tab på tilgodehavender indregnes på tidspunktet, hvor disse konstateres. Der hensættes ikke til imødegåelse af mulige tab.

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.

Ejerforeningen Strandslot

Resultatopgørelse for året 2013

	<u>Note</u>	<u>2013</u> Kr.	<u>2012</u> Kr.
Indtægter:			
Fællesafgifter delejere		1.443.000	1.443.000
Serviceafgifter delejere		1.318.680	1.318.680
Afregning husdyr m.m.		12.420	14.911
Indtægter i alt		<u>2.774.100</u>	<u>2.776.591</u>
Fællesudgifter:			
Ejendomsskatter		27.591	27.625
Forbrugsafgifter		71.373	65.273
Reparationer og vedligeholdelse:			
- bygninger og installationer	1	371.643	854.582
- området	2	9.101	12.055
- inventar og udstyr	3	106.062	159.129
- spa-pool		57.846	69.370
TV-afgifter og internet		40.063	25.645
Olie		0	11.443
Elektricitet		417.805	383.490
Forsikringer		88.914	90.608
Renovation		37.074	31.370
Fællesudgifter i alt		<u>1.227.472</u>	<u>1.730.590</u>
Serviceudgifter:			
Løn- og personaleudgifter	4	783.054	731.549
Vask, rengøring ekstern service		535.428	472.749
Administrationsomkostninger	5	124.699	101.665
Bestyrelsesmøder og generalforsamling	6	31.202	60.093
Serviceudgifter i alt		<u>1.474.383</u>	<u>1.366.056</u>
Tab på debitorer		<u>8.630</u>	<u>14.255</u>
Udgifter i alt		<u>2.710.485</u>	<u>3.110.901</u>
Finansielle poster:			
Rykkergebyrer m.m.		18.076	24.738
Renteudgifter		2.745	1.936
Årets resultat		<u>78.946</u>	<u>-311.508</u>

Ejerforeningen Strandslot

Balance pr. 31. december 2013

	<u>Note</u>	<u>2013 Kr.</u>	<u>2012 Kr.</u>
AKTIVER			
Likvide midler:			
Kasse		535	696
Indlån 4720-60001200, driftskonto		163.814	62.015
Indlån 0744-477115		3.424	79.620
Likvide midler i alt		<u>167.773</u>	<u>142.331</u>
Tilgodehavender:			
Debitorer	7	352.086	337.024
Forudbetalte poster		16.041	4.597
Tilgodehavender i alt		<u>368.127</u>	<u>341.621</u>
Aktiver i alt		<u>535.900</u>	<u>483.952</u>

Ejerforeningen Strandslot

Balance pr. 31. december 2013 (fortsat)

	<u>Note</u>	<u>2013</u> <u>Kr.</u>	<u>2012</u> <u>Kr.</u>
PASSIVER			
Egenkapital:			
Egenkapital primo		-62.898	248.608
Årets resultat		78.950	-311.506
Egenkapital i alt		<u>16.052</u>	<u>-62.898</u>
Gæld:			
Kreditorer		61.552	77.267
Anden gæld og skyldige poser		8.006	27.100
Skyldige personaleudgifter		36.730	28.923
Forudfaktureret		298.560	298.560
Afsat skyldige omkostninger		115.000	115.000
Gæld i alt		<u>519.848</u>	<u>546.850</u>
Passiver i alt		<u>535.900</u>	<u>483.952</u>

Ejerforeningen Strandslot

Noter for året 2013

	<u>2013</u> Kr.	<u>2012</u> Kr.
1. Vedligeholdelse bygninger og installationer		
Varmepumpe til varmt vand	4.653	204.063
Gulvafslibning og køkkenelementer m.v.	53.092	26.811
Fremmed medhjælp	50.550	53.222
Tømrerarbejde	46.602	27.191
Smede og VVS arbejde	102.638	29.470
El-arbejde	33.157	26.649
Murerarbejde	0	13.269
Tæpperensning	22.544	18.775
Udskiftet vinduer	7.875	9.527
Maling udvendig	0	398.750
Maling indvendig	5.472	8.757
Badeværelsesrenovering	36.142	27.407
Brandeftersyn og skorstensfejning	6.750	6.053
Tagarbejder	0	2.180
Renovering af altaner	0	0
Diverse reparationer og småanskaffelser	2.168	2.458
Note 1 i alt	<u>371.643</u>	<u>854.582</u>
2. Vedligeholdelse af området		
Havemøbler	0	0
Gartnerarbejde	7.359	10.523
Planter mv. og drift af plæneklipper	1.742	1.532
Note 2 i alt	<u>9.101</u>	<u>12.055</u>
3. Vedligeholdelse inventar og udstyr		
Møbler, gardiner og tæpper m.v.	46.312	56.256
Kømfurer	10.107	0
Hvidevarer	9.890	4.294
Fladskærms TV og antenneanlæg	4.813	43.739
Diverse reparationer og småanskaffelser	34.940	54.840
Note 3 i alt	<u>106.062</u>	<u>159.129</u>
4. Løn- og personaleudgifter		
Administration og ledelse	423.457	386.653
Oldfrue, vask, rengøring og vikar m.v.	319.641	261.012
Lønrefusion	-48.274	0
Regulering feriepengeforpligtelser	0	0
Kørsel, ærinder o.l.	1.961	3.905
Lønsumsafgift	45.000	35.356
Øvrige personaleudgifter	41.269	44.623
Note 4 i alt	<u>783.054</u>	<u>731.549</u>

Ejerforeningen Strandslot

Noter for året 2013 (fortsat)

	2013	2012
	Kr.	Kr.
5. Administrationsomkostninger		
Telefon og ADSL	18.626	15.855
Porto og gebyrer	2.984	2.229
Kontorartikler	10.744	3.977
Kontingenter	18.166	12.891
EDB-udgifter, PBS og hjemmeside	23.202	41.004
Revision	15.750	15.750
Advokat og inkassoomkostninger	17.011	0
Dekoration og udsmykning	3.826	3.896
Reklame og PR	14.200	0
Diverse	190	6.063
Note 5 i alt	124.699	101.665
6. Bestyrelsesmøder og generalforsamling		
Generalforsamling	27.938	37.753
Bestyrelsesmøder	3.264	22.340
Note 6 i alt	31.202	60.093
7. Tilgodehavender hos delejerne		
Løbende tilgodehavende	0	60.874
Inkassosager m.m.	88.573	1.398
Forudfaktureret	263.513	274.752
Note 7 i alt	352.086	337.024

Ejerforeningen Strandlot

Strandgade 18
3770 Allinge

CVR-nr.: 15 67 09 75

Revisionsprotokollat for regnskabsåret 2013

Indholdsfortegnelse

1. Identifikation af det reviderede årsregnskabe for 2013
2. Konklusion på revision af årsregnskabet for 2013
3. Forhold af betydning for regnskabsaflæggelsen
 - 3.1 Drøftelse med ledelsen om besvigelser.
 - 3.2 Manglende funktionsadskillelse
4. Kommentarer til årsregnskabet
 - 4.1 Resultatopgørelse
 - 4.2 Egenkapital
 - 4.3 Debitorer
5. Øvrige oplysninger
 - 5.1 Ledelsens regskabserklæring og ikke-korrigerede fejl i årsregnskabet
6. Lovpligtige oplysninger m.v.
7. Revisors erklæring i forbindelse med årsregnskabet for 2013

1. Identifikation af det reviderede årsregnskab for 2013

Vi har revideret det af bestyrelsen udarbejdede årsregnskab for Ejerforeningen Strandslot for 2013.

Årsregnskabet viser følgende resultat, aktiver og egenkapital:

Resultat	kr.	78.946
Aktiver	kr.	535.900
Egenkapital	kr.	16.052

2. Konklusion på revision af årsregnskabet for 2013

Revisionen har ikke givet anledning til bemærkninger af betydning for revisionspåtegningen. Vores bemærkninger vedrørende revisionen af årsregnskabet fremgår af afsnit 3.

Revisionens formål, planlægning og udførelse fremgår af vores tiltrædelsesprotokollat.

Hvis ledelsen godkender årsrapporten i den foreliggende form, og der ikke fremkommer yderligere oplysninger under behandlingen af årsrapporten, vil vi forsyne årsregnskabet med en revisionspåtegning uden forbehold eller supplerende oplysninger.

3. Forhold af betydning for regnskabsaflæggelsen

I forbindelse med vores revision af årsregnskabet skal vi fremhæve følgende forhold:

3.1. Drøftelser med ledelsen om 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 særlig 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.

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

3.2. Manglende funktionsadskillelse

På grund af den administrative organisations størrelse, er det ikke muligt at etablere en egentlig intern kontrol, der er baseret på en opdeling af personer der bogfører, godkender og udføre kontrollerende funktioner. Vores revision er derfor kun i mindre omfang baseret på foreningens forretningsgange og interne kontroller. Vi skal derfor fremhæve, at der kun er begrænsede muligheder for at opdage fejl, der er opstået som følge af besvigelser.

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.

4. Kommentarer til årsregnskabet

Årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med ejerforeningens vedtægter og beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

4.1. Resultatopgørelse

Foreningen har for året 2013 realiseret et overskud på kr. 78.946 i forhold til et budgetteret overskud på kr. 181.680 og et underskud på kr. 311.508 i 2012. I forhold til 2012 er det især omkostninger til reparation og vedligeholdelse af bygninger og installationer som er reduceret. Omkostninger er dog fortsat højere end budget, særlig VVS og smedearbejde er højere end budgetteret, bl.a. som følge af udskiftning af ventilationsanlæg i spa området.

I de kommende år forventer foreningen at styrke såvel resultaterne som likviditeten. Der er således for 2014 budgetteret et overskud på kr. 91.980 og i 2015 et overskud på kr. 131.831.

4.2. Egenkapital

Foreningens egenkapital udgør pr. 31. december 2013 kr. 16.052. Foreningens bogførte aktiver overstiger således igen foreningens forpligtelser efter de senere års væsentlige omkostninger til vedligeholdelse og større anlægsarbejder, herunder den senest gennemførte tagrenovering samt maling af huset og installation af varmepumpe.

4.3. Debitorer

Foreningen har pr. 31. december 2013 tilgodehavender hos delejere for kr. 352.086 mod kr. 337.024 i 2012. Heraf udgør kr. 263.513 forudfaktureret fælles- og serviceafgifter. Hele saldoen der er forfalden over 30 dage er overdraget til inkasso eller omfattet af betalingsaftale.

I henhold til foreningens regnskabspraksis indregnes tab på tilgodehavender på tidspunktet, hvor disse konstateres og der hensættes der ikke til imødegåelse af mulige tab.

Der er i 2013 konstateret tab på tre debitorer for i alt kr. 8.630.

5. Øvrige oplysninger

5.1. Ledelsens regnskabserklæring og ikke-korrigerede fejl i årsregnskabet

Som led i revisionen af vanskeligt reviderbare områder har ledelsen afgivet en regnskabserklæring over for os vedrørende årsregnskabet 2013.

Vi har ikke konstateret fejl ved vores revision af årsregnskabet.

6. Lovpligtige oplysninger m.v.

Vi har foretaget kontrol af, at bestyrelsen overholder de pligter, som den ifølge lovgivningen er pålagt med hensyn til at oprette og føre bøger, fortegnelser og protokoller m.v.. Endvidere har vi påset, at foreningen på alle væsentlige områder overholder bogføringsloven.

7. Revisors erklæring i forbindelse med årsregnskabet for 2013

I henhold til revisorloven skal vi erklære 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 7. februar 2014

Bornholms Revision, Statsautoriserede revisorer

Jens-Otto A. Sonne Henrik Westh Thorsen
Statsautoriserede revisorer

Nærværende revisionsprotokol, side 27 – 31, er gennemlæst af nedennævnte medlemmer af ledelsen den 20.2.2014.

I bestyrelsen:



Ove Knudsen, Formand



Brian Sønderby, Næstformand



Birgitte Aakjær Dalgaard, Kasserer



Hans Lembøl, sekretær



Sabine Dedlow, Bestyrelsesmedlem

Ejerforeningen Strandslot – Budget 2015 og 2014 – Resultat 2013

Nr.	Navn	2015 Forslag	2014 Vedtaget	2013 Resultat
INDTÆGTER				
1100	Fællesafgifter delejere	1.526.472	1.443.000	1.443.000
1150	Serviceafgifter delejere	1.384.614	1.318.680	1.318.680
1220	Husdyr og andet	15.000	10.000	12.420
	INDTÆGTER I ALT	2.926.086	2.771.680	2.774.100
FÆLLESUDGIFTER				
1310	Ejendomsskatter	-30.000	-29.000	-27.591
1320	Forbrugsafgifter	-75.000	-72.000	-71.373
	SKATTER I ALT	-105.000	-101.000	-98.964
INSTALLATIONER				
1410	Gulvafslibning	-30.000	-30.000	-37.262
1415	Køkkenrenovering	-60.000	-60.000	-15.829
1430	Udskiftet vinduer	-10.000	-5.000	-7.875
1440	Udvendig maling	0	0	0
1445	Renovering af badeværelser	-32.000	-32.000	-36.142
1450	Fremmed assistance	-50.000	-60.000	-50.550
1460	Varmepumpe	0		-4.653
1510	Tømrerarbejde	-25.000	-25.000	-46.602
1515	Smede og VVS arbejde	-30.000	-30.000	-102.638
1520	El-arbejde	-25.000	-25.000	-33.157
1525	Murerarbejde	0	-10.000	0
1526	skorstensfej.	-20.000	-7.000	-6.750
1528	Tagarbejde	0		0
1530	Maling indvendig	0		-5.297
1531	Malervarer	-10.000	-10.000	-174
1532	Fællesrum	0	-40.000	0
1534	Renovering af altaner	0		0
1535	Anden vedl. af lejligheder	-15.000	-20.000	-2.168
1545	Tæpperensning	-20.000	-20.000	-22.544
1560	Selvrisiko	0		0
	ALT	-327.000	-374.000	-371.641
OMRÅDET				
1920	Havemøbler	-5.000	-5.000	0
1930	Gartner	-10.000	-15.000	-7.359
1940	Småanskaffelser udvendig	-5.000	-5.000	-1.742
	OMRÅDET I ALT	-20.000	-25.000	-9.101
Nr. INVENTAR OG Udstyr				
2010	Møbler	-40.000	-55.000	-36.472
2030	Tæpper	-10.000	-10.000	-9.840
2060	Opvaskemaskiner	-12.500	-12.500	-9.890
2065	Komfurer og køleskabe	-12.500	-12.500	-10.107
1540	TV og musikanlæg	-5.000	-5.000	-4.813
2075	Vedligeholdelse inventar	-10.000	-10.000	-2.082
2080	Småanskaffelser af inventar	-30.000	-30.000	-32.858
	INVENTAR I ALT	-120.000	-135.000	-106.062

Nr.	Navn	2015 Forslag	2014 Vedtaget	2013 Resultat
	UDSTYR			
2110	Spa-pool / Romersk bad	-50.000	-35.000	-57.846
2210	TV afgifter	-40.000	-20.000	-40.063
2220	Internet	-12.000	-12.000	0
2320	Olie	-5.000	-5.000	0
2330	Elektricitet	-420.000	-400.000	-417.805
	UDSTYR I ALT	-527.000	-472.000	-515.714
	ALT	-647.000	-607.000	-621.776
	FORSIKRINGER			
2410	Ejendomsforsikring	-65.000	-69.000	-65.360
2420	Erhvervsforsikring	-15.000	-15.000	-14.683
2430	Bestyrelsesansvarsforsikring	-8.700	-8.700	-8.207
2440	Kunsthforsikring	0	-1.400	-664
	FORSIKRINGER I ALT	-88.700	-94.100	-88.914
2510	Renovation	-40.000	-37.000	-37.074
	FÆLLESUDGIFTER I ALT	-1.227.700	-1.238.100	-1.227.470

SERVICEUDGIFTER

Nr.	2015 Forslag	2014 Vedtaget	2013 Resultat
PERSONALEUDGIFTER			
3010 Løn ejendomsinspektør	-312.900	-304.000	-291.121
3020 Løn administration	-114.700	-75.000	-100.678
3060 Pension	-34.200	-31.000	-31.658
3110 Løn oldfrue	-253.400	-250.000	-242.331
3160 Pension	-20.300	-20.000	-18.591
3170 Vikar	0		-58.718
3175 Lønrefusioner	0		48.274
3220 parkering	-4.000	-4.000	-1.961
3225 Rejser, kurser og møder mv	-20.000	-20.000	-18.486
3260 Lønsumsafgift	-46.555	-35.400	-45.000
3310 ATP	-6.000	-5.600	-5.120
3320 Barselsfond, AER	-8.000	-7.600	-7.884
3330 Arbejdsskadeforsikring	-6.000	-6.000	-5.515
3360 Personaleudgifter	-5.000	-5.000	-4.264
I ALT	-831.055	-763.600	-783.053
VASK OG RENGØRING			
3410 ISS	-350.000	-290.000	-336.044
3420 Linned leje og vask	-185.000	-180.000	-175.938
3460 Rengøringsartikler	-25.000	-18.000	-23.446
VASK OG RENGØRING I ALT	-560.000	-488.000	-535.428
TN.			
3610 Telefon	-12.000	-12.000	-18.626
3620 Porto og gebyrer	-3.500	-3.000	-2.983
3625 Kontingenter	-23.000	-13.000	-18.166
3630 Kontorartikler	-12.000	-6.000	-10.744
3645 e-conomic.dk	-5.000	-5.000	-4.717
3650 EDB	-10.000	-10.000	-11.207
3655 PBS betalingservice	-10.000	-12.000	-7.277
3660 Revision	-17.000	-17.000	-15.750
3670 Advokatbistand	-10.000	-10.000	-6.400
3672 gebyrer	-5.000		-10.611
3675 Dekoration/udsmykning	-4.000	-4.000	-3.826
3680 Brandsikring			0
3690 Diverse	-10.000	-10.000	-194
3700 Reklame og PR			-14.200
ALT	-121.500	-102.000	-124.701
3810 Generalforsamling	-30.000	-45.000	-27.938
3820 Bestyrelsesmøder	-30.000	-45.000	-3.264
SERVICEUDGIFTER I ALT	-1.572.555	-1.443.600	-1.474.384

RESULTAT			
	2015	2014	2013
	Forslag	Vedtaget	Resultat
	125.831	89.980	72.246
RESULTAT FØR RENTER			
Nr. RENTER			
4310 Renteindtægter, bank	2.000	2.000	2.293
4360 Renteindtægter, debitorer		0	282
4365 Rykkergebyr, debitorer	8.000	5.000	15.500
4450 Gebyrer mv.	-3.000	-4.000	-1.995
4460 Renteudgifter, kreditorer		0	0
4480 debitorer	-1.000	-1.000	-750
RENTER I ALT	6.000	2.000	15.330
EKSTRAORDINÆRE POSTER	131.831	91.980	87.576
POSTER			
4620 Ekstraordinære indtægter		0	0
4630 Tagrater		0	0
4640 Ekstraordinære udgifter		0	0
4680 Tab på debitorer		0	-8.630
Overført til egenkapital		0	0
POSTER I ALT			-8.630
ALLE UDGIFTER I ALT	-2.794.255	-2.679.700	-2.686.524
PERIODENS RESULTAT	131.831	91.980	78.946