

Ejerforeningen Strandslot

Indkaldelse til generalforsamling 2017

Der indkaldes hermed til ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Strandslot

Tid: fredag den 31. marts 2017 kl. 19.00

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

!!!

Husk, når du ankommer til hotellet, at få udleveret en parkeringstilladelse i receptionen!

!!!

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 **15. marts 2017**.

Ad 2 og 3: Forelæggelse af årsberetning samt **Forelæggelse af årsregnskabet - til godkendelse...** - med påtegning af revisor henvises til "Årsregnskab og beretning for 2016" samt den uafhængige revisors erklæringer senere i dette dokument.

NB! Af tekniske grunde kan indkaldelsen ikke udsendes med kopi af underskrifter. Det underskrevne materiale vil naturligvis foreligge 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 2018 findes efter økonomi- og regnskabsberetningen.

Bestyrelsen anmoder om generalforsamlingens godkendelse af det fremlagte budget for 2018.

Ad 5: Forslag fra bestyrelsen:

Bestyrelsen foreslår, at timeshareuge 9 lukkes, da benyttelsen er minimal i forhold til de udgifter, der er forbundet med bl.a. opvarmning, og da det efterhånden er meget få medejere, der bruger lejlighederne i uge 9. Forslaget, der sættes til afstemning, lyder i sin helhed således:

Forslag om lukning af timeshareuge 9

Bestyrelsen foreslår at indskrænke Strandslots åbningsperiode ved at lukke den tidligste uge i sæsonen, uge 9. Uge 9 benyttes kun i minimalt omfang, men på trods af dette skal hele Strandslot opvarmes og holdes i gang.

Ejerforeningen har i 2016 måttet overtage 12 af lejlighederne i uge 9, og p.t. er 4 af lejlighederne i samme uge til salg. Dvs., at 11 nuværende medejere vil blive berørt af en lukning

I forbindelse med den påtænkte lukning vil bestyrelsen tilbyde de resterende ejere af lejligheder i uge 9 at bytte til en af de lejligheder/lejlighedsuger, som ejerforeningen råder over, uden omkostning for medejeren. Alternativt tilbyder bestyrelsen, at ejerforeningen overtager lejligheden i uge 9 uden udgift for ejeren; dvs. ejerforeningen betaler udgifterne til ejendomsmægler, skøde og tinglysning. De medejere, der har sat deres lejlighed i uge 9 til salg, tilbyder bestyrelsen en overtagelse af lejligheden på samme vilkår som ovenfor beskrevet.

De økonomiske konsekvenser af lukningen vil være:

- En éngangsudgift til overtagelse af et antal lejlighedsuger (anslået ca. 5.000 kr. pr. overtaget lejlighedsuge til skøde og tinglysning).
- En årlig besparelse på ca. 20.000 kr. (elvarme, rengøring, linned m.v.), der kan modregnes i driftstab
- Et årligt driftstab på ca. 80.000 kr. p.g.a. manglende afgifter for 27 lejlighedsuger (reduceres med besparelsen på ca. 20.000 kr. og vil således netto udgøre ca. 60.000 kr. årligt). Dette foreslås kompenseres gennem en éngangsforhøjelse i 2019 af niveauet for service- og fællesafgifterne på 2%. Den tidligere vedtagne almindelige årlige forhøjelse på 2,5% fortsætter uændret.

Bestyrelsen anbefaler, at forslaget vedtages.

Ad 6: Forslag fra medejerne

Der er forslag fra en medejer om, at der installeres stolelifte på trapperne, idet det kan knibe for dårligt gående medejere af lejlighederne på de øverste etager at komme op og ned ad trapperne.

Bemærkning fra bestyrelsen: Uanset at bestyrelsen har forståelse for de beskrevne problemer, vil det ikke være muligt at installere stolelifte, idet trapperne simpelthen ikke vil være brede nok efter en sådan installation i forhold til de regler, der foreskrives af bygningsreglement og brandmyndigheder.

Ad 7: Valg af formand for bestyrelsen

Ove Knudsen afgår som formand og opstiller ikke til valg

Bestyrelsen indstiller Henrik Brogaard til valg som ny formand

Henrik Brogaard er født 1949 og har fra 1966-2008 været ansat i Københavns Kommune som kontorchef. 2008-2014 formand for Københavns Kommunes Embedsmandsforening, administrativ samt forhandlings- og organisationserfaring.

Ad 8: Valg af andre medlemmer til bestyrelsen

Følgende bestyrelsesmedlemmer er på valg:

Hans Lembøl afgår som bestyrelsesmedlem og opstiller ikke til valg

Bestyrelsen indstiller Jens Ahm til valg som nyt bestyrelsesmedlem

Jens Ahm er født 1956 og har siden 1974 været ansat i Københavns Kommune som administrativ konsulent/specialist. Har bl.a. erfaring med organisationsarbejde og bestyrelsesarbejde, samt forhandlings- og administrativ erfaring.

Brian Sønderby er på valg og modtager genvalg

Ad 9: Valg af suppleanter

Ingen suppleanter er på valg

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, Bornholms Revision.

Ad 12: Eventuelt

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 15. marts.** 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

Beretning og Årsregnskab for 2016

Ejerforeningen Strandslot, Strandgade 18, Sandvig, 3770 Allinge Bestyrelsens beretning v/formanden

Året 2016 er langt hen ad vejen forløbet som de foregående år. Vi har atter i 2016 været nødt til at overtage et antal lejligheder, i de pågældende tilfælde alle fra insolvente dødsboer. Det er absolut ikke noget vi er begejstrede for i bestyrelsen, men vi føler os nødsaget til at sørge for, at lejligheder, der står uden ejere, fortsat er knyttet til Strandslot og kan udlejes eller sælges. Bestyrelsen skal i den forbindelse understrege, at ejerforeningen ikke driver handel med lejligheder. Salg af disse foregår via Jette Birkholm, således at ejerforeningen ikke har andet økonomisk engagement end at betale de tinglysningsomkostninger, der er forbundet med overdragelsen af de "herreløse" lejlighedsuger til ejerforeningen.

Bestyrelsen skal ligeledes understrege, at ejerforeningens overtagelse af lejlighedsuger kun forekommer i tilfælde, hvor der ikke længere findes en ejer. Det er således ikke muligt for medejere at overdrage deres lejlighedsuger til ejerforeningen. En lejlighedsuge repræsenterer, således som Strandslots timesharekoncept er skruet sammen, et stykke fast ejendom, fuldstændig på linje med et hus eller en ejerlejlighed. Og præcis på samme måde som ejeren af enhver anden fast ejendom er man som medejer forpligtet til at betale alle afgifter, der påhviler ejendommen.

På den positive side skal det nævnes, at ejendomsmægler Jette Birkholm i 2016 har solgt i alt 43 lejlighedsuger på Strandslot, hvad der set fra ejerforeningens side må siges at være et flot resultat. Samtidig har Danica dog sat deres 30 lejlighedsuger til salg. Men da disse uger hovedsageligt ligger i den "gode" del af sæsonen, er der grund til at forvente, at de relativt hurtigt vil blive solgt. Desuden betaler Danica fortsat afgifterne for disse uger, så de udgør ikke noget problem, men derimod en mulighed for at erhverve en yderligere uge i sommersæsonen til en rimelig pris.

Sammen med de øvrige timesharesteder i Dansk Timeshareejerforening drøfter vi løbende, hvad vi kan gøre ved disse problemer, der fælles for os alle. Det er besluttet, at DTF deltager med en stand på feriemessen i Herning i 2018. Der vil vi prøve at slå et slag for vores ferielejlighedskoncept og prøve at overbevise folk om, at timeshare i Danmark er OK, selv om der findes uheldige eksempler i Sydeuropa.

I økonomisk henseende er 2016 forløbet tilfredsstillende, idet der har været en stram styring af omkostningerne. Det er derfor med glæde, at vi kan konstatere, at året sluttede med et rigtig pænt resultat som det fremgår af regnskabet der kan ses senere i denne indkaldelse.

Hvad angår større poster på regnskabet skal det nævnes, at den renovering af spabadet, der var planlagt til at foregå i slutningen af 2016 og begyndelsen af 2017, er udsat. Der var afsat 250.000 kr. i budget 2017 til dette arbejde, men efter at have indhentet konkrete tilbud, viste det sig, at udgifterne ville komme til at ligge omkring 325.000 kr. Derfor er der i budgetforslaget 2018 afsat

100.000 kr. til renoveringen, således at der i alt med de 250.000 kr. fra budget 2017 er 350.000 kr. til rådighed for opgaven.

Installationen af luft/luft varmepumper i salon og reception er gennemført og forventes af reducere el-forbruget til opvarmning af disse områder.

Vi har sidst på året måttet konstatere, at selv om det ikke er så mange år siden vi fik fornyet hele vores tv-installation, betyder nye sendeformater (MPEG 4), at vi må på den igen med ny teknik og ny tv-apparater for fortsat at gøre det muligt at se tv i lejlighederne. Selv om teknikken bliver ændret, regner vi dog ikke med de store ændringer, hvad udvalget af kanaler angår.

Hvad internetforbindelsen angår, har vi en glædelig nyhed: Sandvig har længe været, hvad man kan kalde et digitalt udkantsområde, idet vi kun har haft mulighed for at få en langsom internetforbindelse til Strandslot. I begyndelsen af året har vi imidlertid fået mulighed for at blive tilsluttet en trådløs bredbåndsforbindelse med en hastighed på 50/50 Mbit/sek. Historien er, at der er lagt fiberbredbånd ud til store dele af øen, men ikke til Sandvig, da der var problemer med at få tilskud hertil fra Energistyrelsen, der ellers har givet tilskud til det bornholmske bredbåndsprojekt. Til gengæld lykkedes det at få etableret den næstbedste løsning, idet der på Nordbornholm er opsat en mast, til trådløst internet. Via en antenne får Strandslots Wi-Fi adgang til denne mast, der giver os en 5 gange større båndbredde, end vi hidtil har haft.

Der er stadig for mange lejlighedsuger, for hvilke der ikke betales afgift. Selv om der faktisk sælges lejligheder, er det alligevel for mange der står til salg, og som på et tidspunkt risikerer at blive til en restance. Det er en af grundene til, at bestyrelsen, som det fremgår af dagsordenen, fremsætter forslag om at lukke timeshareuge 9.

I RCI-sammenhæng rangerer vi stadig højt i kvalitetsmålingerne. Vi plejer at få en Silver Crown (den højeste udmærkelse, man kan få i vores kategori), og det håber vi også på at opnå igen. Tak til vore dygtige 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.

Allerede i forbindelse med generalforsamlingen sidste år måtte bestyrelsen med beklagelse konstatere, at inden for det kommende år må tage afsked med to medarbejdere, der gennem mange år har været en del af Strandslot i en sådan grad, at det er svært at forestille sig Strandslot uden dem. Frank trækker sig tilbage efter sommerferien, og Vibeke i foråret 2018.

Heldigvis er det lykkedes at finde en efterfølger for Frank. Vi holdt ansættelsessamtale sidst på efteråret med en ansøger, der gav et rigtig godt indtryk af at være i besiddelse af de kvaliteter, vi finder vigtige hos den, der skal være vores ejendomsadministrator. Jesper Andersen, hedder den "ny Frank", som vi byder velkommen, og som tiltræder den 1. august. I får mulighed for at hilse på Jesper her på generalforsamlingen.

Da jeg selv træder ud af bestyrelsen i forbindelse med denne generalforsamling, vil jeg gerne benytte lejligheden til, her og nu at udtale min - og selvfølgelig også den øvrige bestyrelses - varmeste tak til Frank og Vibeke

for det store arbejde, de gennem årene har gjort for vores fælles feriested. Jeg tror, at jeg kan tale for os alle, når jeg siger til Frank og Vibeke, at I vil blive husket i rigtig mange år for det arbejde, I har lagt i at holde en høj standard på Strandslot, så vi alle har følt os velkomne og godt tilpas, når vi har holdt ferie i vores lejligheder. Jeg synes at I, når tiden er inde, kan trække jer tilbage med stolthed over at have ydet en fantastisk indsats for vores Strandslot, og jeg vil ønske for jer, at I må få mulighed for at nyde et langt og godt otium. Jeg og mange andre, er jeg sikker på, vil tit have jer i tankerne, når vi er på Strandslot.

Med disse bemærkninger overgiver jeg årsberetningen til generalforsamlingens behandling.

Økonomi- og regnskabsberetning

Økonomi- og regnskabsberetning for året 2016

Ejerforeningens formål er at administrere og vedligeholde ejendommen Strandslot, 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 Strandslot 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

2016 har i økonomisk henseende været et år uden meget store eller ekstraordinære enkeltudgiftsposter. Dog må det bemærkes, at det påvirker økonomien negativt, at et antal medejere er i restance, og at ejerforeningen i et par tilfælde har måttet overtage usolgte lejligheder fra insolvente dødsboer.

Ikke desto mindre er det bestyrelsens opfattelse, at året 2016 i økonomisk henseende er forløbet tilfredsstillende.

Foreningens egenkapital udgjorde ved årets slutning kr. 711.563. Som forventet en positiv balance og et udtryk for, at ejerforeningen er på vej til at få opbygget den økonomiske buffer, det igennem flere år har været bestyrelsens ønske at få tilvejebragt for at kunne undgå ekstraordinære opkrævninger hos medejerne, hvis større, uventede udgifter skulle melde sig.

Årsresultatet udviser et regnskabsmæssigt overskud på kr. 371.595, 142% over det budgetterede. Dette ekstraordinære resultat skal imidlertid ses i lyset af, at der er holdt kraftigt igen på en række udgiftsposter, herunder først og fremmest renovering af køkkener. Likviditeten har til stadighed været positiv, og det har heller ikke i 2016 været nødvendigt at tage kassekrediten i brug.

Det er bestyrelsens opfattelse, at styringen af ejerforeningens økonomi er ansvarlig og hensigtsmæssig, men at det fortsat er nødvendigt med en stram økonomistyring for at sikre den forsvarlige drift og vedligeholdelse af Strandslot på et niveau, der imødekommer ikke mindst potentielle lejlighedskøberes forventninger til et timeshareferiested som Strandslot. De energibesparende foranstaltninger, der har været en positiv økonomisk effekt i at gennemføre, er på nuværende tidspunkt fuldt gennemført. Renoveringen af badeværelser er afsluttet, og der fortsættes fra 2017 og frem med køkkenerne.

I det kommende år er der afsat midler til en totalrenovering af Strandlots spabad, en budgetteret udgift på omkring 350.000 kr. Herudover forventes der ikke i den nærmeste fremtid at være særlige udgiftsposter ud over den almindelige løbende bygningsmæssige vedligeholdelse.

Som led i fremtidssikringen af Strandlots økonomi arbejder Strandslot sammen med de øvrige danske timeshareferiesteder om markedsføring, dels af de enkelte feriesteder, dels om udvikling af selve timesharekonceptet.

Forventninger til 2017 og 2018

Bestyrelsen forventer, at økonomien i 2017 og 2018 både vil blive påvirket af udefra kommende af prisstigninger og af mulige tab på debitorer, men at Strandlots økonomi samlet set vil være positiv og stabil. Der vil fortsat være fokus på vedligeholdelse og fornyelse.

Bestyrelsen, februar 2017

FORSLAG TIL BUDGET FOR 2018

	2018	2017	2.016	2015
	Forslag	Vedtaget	Vedtaget	Nøgletal
INDTÆGTER				
1100 Fællesafgifter delejere	1.643.843,60	1.603.749,85	1.564.634,00	
1150 Serviceafgifter delejere	1.491.077,47	1.454.709,73	1.419.229,00	
1220 Afregning husdyr + diverse ekstra	12.000,00	12.000,00	12.000,00	
INDTÆGTER I ALT	3.146.921,06	3.070.459,58	2.995.863,00	2.922.366
FÆLLESUDGIFTER				
SKATTER OG AFGIFTER				
1310 Ejendomsskatter	-35.000,00	-31.000,00	-31.000,00	
1320 Forbrugsafgifter	-70.000,00	-60.000,00	-80.000,00	
SKATTER OG AFGIFTER I ALT	-105.000,00	-91.000,00	-111.000,00	
REPARATIONER OG VEDLIGEHOLDELSE				
BYGNINGER OG INSTALLATIONER				
1410 Gulvafslibning	-25.000,00	-25.000,00	-30.000,00	
1415 Køkkenrenovering	-60.000,00	0,00	-30.000,00	
1430 Udskiftet vinduer	-25.000,00	-25.000,00	-25.000,00	
1445 Badeværelsesrenovering	0,00	-65.000,00	-60.000,00	
1450 Fremmed assistance	-50.000,00	-50.000,00	-50.000,00	
1460 Varmepumpe t/det varme vand	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00	
1510 Tømrerarbejde	-25.000,00	-25.000,00	-25.000,00	
1515 Smede og VVS arbejde	-25.000,00	-25.000,00	-20.000,00	
1520 El-arbejde	-25.000,00	-25.000,00	-20.000,00	
1525 Murerarbejde	-20.000,00	-10.000,00	0,00	
1526 Brandeftersyn og skorstensfejning	-30.000,00	-30.000,00	-25.000,00	
1530 Maling indvendig	0,00	0,00	0,00	
1531 Malerverer	-10.000,00	-10.000,00	-8.000,00	
1532 Fællesrum	0,00	0,00	-40.000,00	
1535 Anden vedl. af lejligheder	-20.000,00	-15.000,00	-20.000,00	
1545 Tæpperensning	-20.000,00	-20.000,00	-20.000,00	
BYGNINGER OG INSTALLATIONER I ALT	-340.000,00	-330.000,00	-378.000,00	
OMRÅDET				
1920 Havemøbler	-5.000,00	-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	
OMRÅDET I ALT	-25.000,00	-25.000,00	-25.000,00	
INVENTAR OG Udstyr				
2010 Møbler	-40.000,00	-40.000,00	-40.000,00	
2030 Tæpper	-15.000,00	-15.000,00	-5.000,00	
2060 Opvaskemaskiner	-15.000,00	-15.000,00	-12.500,00	
2065 Komfurer og køleskabe	-15.000,00	-15.000,00	-12.500,00	
2073 TV og musikanlæg	0,00	0,00	-5.000,00	
2075 Vedligeholdelse inventar & udstyr	-10.000,00	-10.000,00	-10.000,00	
2080 Småanskaffelser af inventar og udstyr	-20.000,00	-25.000,00	-20.000,00	
2110 Spa-pool / Romersk bad	-125.000,00	-250.000,00	-60.000,00	
2210 TV afgifter	-25.000,00	-20.000,00	-20.000,00	
2220 Internet	-25.000,00	-5.000,00	-20.000,00	
2320 Olie	0,00	0,00	-5.000,00	
2330 Elektricitet	-350.000,00	-400.000,00	-400.000,00	
INVENTAR OG Udstyr I ALT	-640.000,00	-795.000,00	-610.000,00	

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 Kunstforsikring	0,00	0,00	0,00	
FORSIKRINGER I ALT	-73.000,00	-73.000,00	-73.000,00	
2510 Renovation	-45.000,00	-40.000,00	-40.000,00	
FÆLLESUDGIFTER I ALT	-1.228.000,00	-1.354.000,00	-1.237.000,00	-1.209.830

SERVICEUDGIFTER

LØN- OG PERSONALEUDGIFTER				
3010 Løn ejendomsinspektør	-330.000,00	-321.300,00	-315.000,00	
3020 Løn administration	-120.000,00	-112.200,00	-110.000,00	
3060 Pension	-37.000,00	-35.700,00	-35.000,00	
3110 Løn rengøring	-270.000,00	-257.040,00	-252.000,00	
3160 Pension	-25.000,00	-23.460,00	-23.000,00	
3170 Vikar	-35.000,00	-35.700,00	-35.000,00	
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	-51.000,00	-50.000,00	
3310 ATP	-6.000,00	-6.000,00	-6.000,00	
3320 Barselsfond, AER	-10.000,00	-10.000,00	-10.000,00	
3330 Arbejdsskade Forsikring	-3.000,00	-3.000,00	-3.000,00	
3360 Personaleudgifter	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00	
LØN- OG PERSONALEUDGIFTER I ALT	-904.000,00	-868.400,00	-852.000,00	
VASK OG RENGØRING				
3410 Rengøring BTW	-200.000,00	-220.000,00	-320.000,00	
3420 Linned leje og vask	-200.000,00	-190.000,00	-190.000,00	
3460 Rengøringsartikler	-20.000,00	-15.000,00	-25.000,00	
VASK OG RENGØRING I ALT	-420.000,00	-425.000,00	-535.000,00	
ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER				
3610 Telefon	-20.000,00	-18.000,00	-18.000,00	
3620 Porto og gebyrer	-15.000,00	-1.000,00	-1.500,00	
3625 Kontingenter	-20.000,00	-20.000,00	-20.000,00	
3630 Kontorartikler	-12.000,00	-12.000,00	-10.000,00	
3645 e-economic.dk	-8.000,00	-7.000,00	-6.000,00	
3650 EDB	-15.000,00	-10.000,00	-15.000,00	
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	-10.000,00	-10.000,00	-10.000,00	
3672 Incasso omkostninger og gebyrer	-15.000,00	-15.000,00	-15.000,00	
3675 Dekoration/udsmykning	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00	
3680 Brandsikring/diverse	-10.000,00	-8.000,00	0,00	
3800 DTF Generalforsamling	-10.000,00	-5.000,00	-15.000,00	
3810 Generalforsamling	-45.000,00	-40.000,00	-40.000,00	
3820 Bestyrelsesmøder	-30.000,00	-30.000,00	-30.000,00	
ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER I ALT	-245.000,00	-211.000,00	-215.500,00	
SERVICEUDGIFTER I ALT	-1.569.000,00	-1.504.400,00	-1.602.500,00	-1.371.938,00
RESULTAT FØR RENTER	349.921,06	212.059,58	156.363,00	
RENTER				
4310 Renteindtægter, bank	1.000,00	2.000,00	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				
RENTER OG GEBYRER I ALT	6.000,00	7.000,00	7.000,00	
RESULTAT FØR EKSTRAORDINÆRE POSTER	355.921,06	219.059,58	163.363,00	
EKSTRAORDINÆRE POSTER				
4680 Tab på debitorer	-40.000,00	-30.000,00	-10.000,00	
EKSTRAORDINÆRE POSTER I ALT				
PERIODENS RESULTAT	315.921,06	189.059,58	153.363,00	246.545,00

Revisionens dokumenter

Årsregnskab 2016

Revisionsprotokollat for året 2016

Ejerforeningen Strandslot

CVR-nr.: 15 67 09 75

Årsregnskab for 2016

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 2016 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 21. februar 2017

Ove Knudsen

Brian Sønderby

Hans Lembøl

Allan Linnemann

Bent Lyng

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 2016, 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 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 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 21. februar 2017

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 2016

	Note	2016 Kr.	2015 Kr.
Indtægter:			
Fællesafgifter delejere		1.564.619	1.526.470
Serviceafgifter delejere		1.419.246	1.384.614
Afregning husdyr m.m.		12.960	11.282
Indtægter i alt		2.996.825	2.922.366
Fællesudgifter:			
Ejendomsskatter		31.150	30.213
Forbrugsafgifter		74.930	50.900
Reparationer og vedligeholdelse:			
- Bygninger og installationer	1	323.030	383.292
- Området	2	25.566	38.660
- Inventar og udstyr	3	147.455	142.461
- Spa-pool		43.416	69.444
TV-afgifter og internet		20.889	19.585
Olie		0	0
Elektricitet		358.489	371.800
Forsikringer		60.138	67.663
Renovation		34.739	35.812
Fællesudgifter i alt		1.119.802	1.209.830
Serviceudgifter:			
Løn- og personaleudgifter	4	768.783	790.774
Vask, rengøring ekstern service		363.189	385.805
Administrationsomkostninger	5	154.522	132.609
Bestyrelsesmøder og generalforsamling	6	82.609	62.750
Serviceudgifter i alt		1.369.103	1.371.938
Tab på debitorer		137.513	106.484
Udgifter i alt		2.626.418	2.688.252
Finansielle poster:			
Indtægt fra rykkergebyrer m.m.		6.865	21.800
Renteindtægter		0	0
Renteudgifter, gebyrer m.m.		5.677	9.369
Årets resultat		371.595	246.545

Ejerforeningen Strandslot

Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>Kr.</u>	<u>2015</u> <u>Kr.</u>
AKTIVER			
Likvide midler:			
Kasse		1.483	11.517
Indlån 4720-60001200, driftskonto		967.503	545.517
Indlån 0744-477115		9.132	10.649
Likvide midler i alt		<u>978.118</u>	<u>567.683</u>
Tilgodehavender:			
Debitorer	7	300.578	320.366
Andre tilgodehavender		0	1.823
Forudbetalte poster		20.199	18.779
Tilgodehavender i alt		<u>320.777</u>	<u>340.968</u>
Aktiver i alt		<u>1.298.895</u>	<u>908.651</u>

Ejerforeningen Strandslot

Balance pr. 31. december 2016 (fortsat)

	2016	2015
Note	Kr.	Kr.
PASSIVER		
Egenkapital:		
Egenkapital primo	339.968	93.423
Årets resultat	371.595	246.545
Egenkapital i alt	711.563	339.968
Gæld:		
Kreditorer	116.274	94.206
Anden gæld og skyldige poser	0	2.275
Skyldige personaleudgifter	25.442	34.622
Forudfaktureret	330.616	322.580
Afsat skyldige omkostninger	115.000	115.000
Gæld i alt	587.332	568.683
Passiver i alt	1.298.895	908.651

Ejerforeningen Strandslot

Noter for året 2016

	2016	2015
	Kr.	Kr.
1. Vedligeholdelse bygninger og installationer		
Varmepumpe til varmt vand	4.269	3.525
Gulvafslibning og køkkenelementer m.v.	0	22.073
Fremmed medhjælp	50.656	50.028
Tømrerarbejde	40.516	19.517
Smiede og VVS arbejde	14.475	30.691
El-arbejde	69.142	32.833
Murerarbejde	7.081	37.998
Tæpperensning	18.667	18.644
Udskiftet vinduer	33.271	17.302
Maling udvendig	0	13.650
Maling indvendig	7.058	8.425
Badeværelsesrenovering	45.602	47.889
Brandeftersyn og skorstensfejning	18.499	71.981
Fællesrum	0	0
Diverse reparationer og småanskaffelser	13.794	8.736
Note 1 i alt	323.030	383.292
2. Vedligeholdelse af området		
Havemøbler	11.985	10.750
Parkeringsplads	0	3.915
Gartnerarbejde	10.675	10.886
Planter mv. og drift af plæneklipper	2.906	13.109
Note 2 i alt	25.566	38.660
3. Vedligeholdelse inventar og udstyr		
Møbler, gardiner og tæpper m.v.	57.124	65.559
Kømfurer	12.022	4.800
Hvidevarer	16.483	30.589
Fladskærms TV og antenneanlæg	2.299	1.586
Diverse reparationer og småanskaffelser	59.527	39.927
Note 3 i alt	147.455	142.461
4. Løn- og personaleudgifter		
Administration og ledelse	429.351	417.343
Oldfrue, vask, rengøring og vikar m.v.	273.727	298.977
Lønrefusion	0	0
Regulering feriepengeforpligtelser	0	0
Kørsel, ærinder o.l.	980	2.109
Lønsumsafgift	45.446	47.294
Øvrige personaleudgifter	19.279	25.051
Note 4 i alt	768.783	790.774

Ejerforeningen Strandslot

Noter for året 2016 (fortsat)

	2016	2015
	Kr.	Kr.
5. Administrationsomkostninger		
Telefon og ADSL	20.974	16.914
Porto og gebyrer	6.358	753
Kontorartikler	16.874	12.285
Kontingenter	19.753	15.901
EDB-udgifter, PBS og hjemmeside	16.285	22.330
Revision	16.250	16.063
Advokat og inkassoomkostninger	21.892	18.500
Dekoration og udsmykning	4.029	3.441
Reklame og PR	27.560	18.809
Diverse	4.547	7.613
Note 5 i alt	154.522	132.609
6. Bestyrelsesmøder og generalforsamling		
Generalforsamling	39.126	34.122
DTF Generalforsamling	12.449	3.313
Bestyrelsesmøder	31.034	25.315
Note 6 i alt	82.609	62.750
7. Tilgodehavender hos delejerne		
Løbende tilgodehavende, inkl. Ejerforeningen	1.714	7.911
Overforfaldne tilgodehavender m.m.	108.680	72.045
Hensættelse til imødegåelse af tab debitorer	-83.811	-33.513
Forudfaktureret	273.995	273.923
Note 7 i alt	300.578	320.366

Ejerforeningen Strandslot

Strandgade 18
3770 Allinge

CVR-nr.: 15 67 09 75

Revisionsprotokollat for regnskabsåret 2016

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	44
2. Konklusion på revisionen af årsregnskabet	44
3. Revisionen af årsregnskabet	44
4. Ledelsens regnskabserklæring	45
5. Revision af væsentlige poster i årsregnskabet	45
6. Revisionens formål og omfang	46
7. Revisors ansvar	46
8. Ledelsens ansvar	47
9. Rapportering om den udførte revision	47
10. Øvrige krav til rapportering	48
11. Lovpligtig kvalitetskontrol	48
12. Undersøgelsesadgang	48
13. Andre ydelser	48
14. Afslutning	48

1. Indledning

Vi har revideret det af ledelsen udarbejdede årsregnskab for Ejerforeningen Strandslot for 2016, 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	371.595 kr.
Aktiver	1.298.895 kr.
Egenkapital	711.562 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. 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 regnskabsberetning.

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

Samtlige fejlinformationer, som revisionen har afdækket, er rettet i årsregnskabet.

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 2016 realiseret et overskud på kr. 371.595 i forhold til et budgetteret overskud på kr. 153.363 og et overskud på kr. 246.545 i 2015. I forhold til 2015 er det en kombination af højere indtægter fra fælles- og serviceafgifter samt lavere omkostninger, primært til reparation og vedligeholdelse. Modsat er 2016 igen påvirket af tab på tilgodehavender med kr. 137.513, da en række gamle tilgodehavender er udgiftsført.

I de kommende år forventer foreningen fortsat positive resultater og likviditet. Der er således for 2017 budgetteret et overskud på kr. 189.060

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 2016.

Debitorer

Foreningen har pr. 31. december 2016 tilgodehavender fælles- og serviceafgifter for kr. 384.389 mod kr. 353.879 i 2015. Heraf udgør kr. 273.995 forudfaktureret fælles- og serviceafgifter, mens kr. 108.680 vedrører tilgodehavender hos lejere, hvor saldoen er overforfalden. Af den samlede saldo udgør Ejerforeningen Strandslots egne uger kr. 64.928.

Der er i 2016 udgiftsført tab på debitorer med kr. 137.513 mod kr. 106.484 i 2015. Årets udgiftsførte tab består af afskrevne debitorer på kr. 87.216, samt en yderligere hensættelse til imødegåelse af tab på de resterende overforfaldne debitorer på kr. 50.297. Den samlede hensættelse udgør herefter kr. 83.811 mod kr. 33.513 pr. 31. december 2015.

Hensættelse til tab er foretaget på baggrund af en individuel vurdering ud fra tilgodehavendets alder og eventuel korrespondance med debitor. Af den overforfaldne saldo på kr. 108.680 er kr. 52.361 forfaldne i 2015 eller tidligere. Samlet set er ca. 77% af den overforfaldne saldo hensat til tab.

Likvide beholdninger og bankgæld

Indeståender i pengeinstitutter pr. 31. december 2016 er afstemt til årsopgørelse.

Gæld

Vi har gennemgået og vurderet grundlaget for de skyldige og afsatte beløb, og efter vores gennemgang er vi enige med ledelsen i den foretagne indregning og måling.

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 21. februar 2017
Bornholms Revision A/S
Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr. 37 85 84 98

Jens-Otto A. Sonne Henrik Westh Thorsen
Statsautoriserede revisorer

Nærværende revisionsprotokol, side 42 – 49, er gennemlæst af nedennævnte medlemmer af ledelsen
den / 2017.

I bestyrelsen:

Ove Knudsen

Brian Sønderby

Hans Lembøl

Allan Linnemann

Bent Lyng