

Ejerforeningen Strandslot

CVR-nr.: 15 67 09 75

Årsregnskab for 2018

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 2018 for Ejerforeningen Strandslot.

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

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bestyrelsen, den 10. marts 2019

Jens Ahm

Brian Sønderby

Mai-Britt Hedegaard

Bent Lyng

Lisbet Willmarst

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 2018, 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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen.

Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Rønne, den 10. marts 2019

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 2018

	Note	2018 Kr.	2017 Kr.
Indtægter:			
Fællesafgifter delejere		1.643.837	1.603.765
Serviceafgifter delejere		1.491.075	1.454.692
Afregning husdyr m.m.		17.409	16.315
Indtægter i alt		3.152.321	3.074.772
Fællesudgifter:			
Ejendomsskatter		31.742	31.684
Forbrugsafgifter		75.936	67.262
Reparationer og vedligeholdelse:			
- Bygninger og installationer	1	282.916	200.255
- Området	2	51.215	30.448
- Inventar og udstyr	3	108.227	207.717
- Spa-pool		68.076	57.864
Renovering SPA		431.049	0
TV-afgifter og internet		24.471	30.553
Olie		7.262	0
Elektricitet		351.098	364.359
Forsikringer		67.980	60.797
Renovation		35.836	32.384
Fællesudgifter i alt		1.535.808	1.083.323
Serviceudgifter:			
Løn- og personaleudgifter	4	864.472	855.892
Vask, rengøring ekstern service		464.453	385.344
Administrationsomkostninger	5	184.037	144.490
Bestyrelsesmøder, generalforsamling og reception	6	94.950	131.873
Serviceudgifter i alt		1.607.912	1.517.599
Tab ejerforeningens egne uger		87.218	85.517
Tab på øvrige debitorer		45.374	25.285
Udgifter i alt		3.276.312	2.711.724
Finansielle poster:			
Indtægt fra rykkergebyrer m.m.		7.533	7.606
Renteindtægter		0	0
Renteudgifter, gebyrer m.m.		7.887	7.587
Årets resultat		-124.345	363.067

Ejerforeningen Strandslot

Balance pr. 31. december 2018

	Note	2018 Kr.	2017 Kr.
AKTIVER			
Likvide midler:			
Kasse		0	8.155
Indlån 4720-60001200, driftskonto		1.137.232	1.203.096
Indlån 10170346 tagrenovering		0	37.071
Indlån 0744477115 - Nordea		27.848	0
Likvide midler i alt		1.165.080	1.248.322
Tilgodehavender:			
Debitorer	7	323.725	344.585
Andre tilgodehavender		20.932	0
Forudbetalte poster		2.400	16.856
Tilgodehavender i alt		347.057	361.441
Aktiver i alt		1.512.137	1.609.763

Ejerforeningen Strandslot

Balance pr. 31. december 2018 (fortsat)

	Note	2018 Kr.	2017 Kr.
PASSIVER			
Egenkapital:			
Egenkapital primo		1.074.619	711.563
Årets resultat		-124.346	363.066
Egenkapital i alt		950.273	1.074.629
Gæld:			
Kreditorer		35.101	44.440
Anden gæld og skyldige poster		51.765	4.924
Skyldige personaleudgifter		52.598	31.810
Forudfaktureret		347.400	338.960
Afsat skyldige omkostninger		75.000	115.000
Gæld i alt		561.864	535.134
Passiver i alt		1.512.137	1.609.763

Ejerforeningen Strandslot

Noter for året 2018

	2018 Kr.	2017 Kr.
1. Vedligeholdelse bygninger og installationer		
Varmepumpe til varmt vand	12.861	25.381
Gulvafslibning og køkkenelementer m.v.	0	0
Fremmed medhjælp	50.156	46.725
Tømrerarbejde	5.410	2.234
Smede og VVS arbejde	37.868	9.981
El-arbejde	36.332	3.589
Murerarbejde	0	9.437
Tæpperensning	19.673	18.998
Udskiftet vinduer	0	0
Maling udvendig	0	0
Maling indvendig	9.134	3.000
Tagarbejder	0	1.094
Badeværelsesrenovering	0	48.374
Brandeftersyn og skorstensfejning	24.819	21.181
Brandsikring	8.015	0
Fællesrum	0	0
Nyt nøglesystem og diverse småanskaffelser	78.648	294
Selvrisiko	0	9.967
Note 1 i alt	282.916	200.255
2. Vedligeholdelse af området		
Havemøbler	0	8.421
Parkeringsplads	0	0
Gartnerarbejde	42.933	17.415
Planter mv. og drift af plæneklipper	8.282	4.612
Note 2 i alt	51.215	30.448
3. Vedligeholdelse inventar og udstyr		
Møbler, gardiner og tæpper m.v.	50.559	39.100
Komfurer	4.714	3.294
Hvidevarer	0	3.794
Fladskærms TV og antenneanlæg	7.199	136.794
Diverse reparationer og småanskaffelser	45.755	24.735
Note 3 i alt	108.227	207.717
4. Løn- og personaleudgifter		
Administration og ledelse	213.723	497.205
Oldfrue, vask, rengøring og vikar m.v.	567.413	276.637
Regulering feriepengeforpligtelser	0	0
Kørsel, ærinder o.l.	7.656	1.913
Lønsumsafgift	52.631	48.691
Øvrige personaleudgifter	23.049	31.446
Note 4 i alt	864.472	855.892

Ejerforeningen Strandslot

Noter for året 2018 (fortsat)

	2018	2017
	Kr.	Kr.
5. Administrationsomkostninger		
Telefon og ADSL	18.566	18.251
Porto og gebyrer	6.936	6.793
Kontorartikler	7.992	16.187
Kontingenter	27.489	27.064
EDB-udgifter, PBS og hjemmeside	13.862	14.285
Revision	15.625	16.250
Advokat og inkassoomkostninger	43.148	25.840
Dekoration og udsmykning	3.791	9.225
Reklame og PR	44.204	10.595
Diverse	2.424	0
Note 5 i alt	184.037	144.490
6. Bestyrelsesmøder og generalforsamling		
Generalforsamling	42.930	46.633
DTF Generalforsamling	13.238	9.401
Bestyrelsesmøder	38.782	44.665
Reception	0	31.174
Note 6 i alt	94.950	131.873
7. Tilgodehavender hos delejerne		
Forfaldne tilgodehavender, inkl. ejerforeningen	243.300	229.033
Nedskrivning af ejerforeningens egne uger	-87.218	-85.517
Hensættelse til imødegåelse af tab debitorer	-151.096	-109.096
Forudfaktureret	318.739	310.165
Note 7 i alt	323.725	344.585