

# Ejerforeningen Strandslot

## Indkaldelse til generalforsamling 2013

Der indkaldes hermed til ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Strandslot

**Tid: fredag den 12. april 2013 kl. 19.00**

**Sted: Hotel Hvide Hus**  
Strandvejen 111, 4600 Køge  
Telefon 5665 3690

### 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 **1. april 2013**.

**Ad 2 og 3: Forelæggelse af årsberetning** samt **Forelæggelse af årsregnskabet - til godkendelse...** - med påtegning af revisor henvises til "Beretning og Årsregnskab for 2012" 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 2013 og 2014 findes senere i dette dokument.

#### **Bestyrelsen anmoder om generalforsamlingens godkendelse af de fremlagte budgetter for 2013 og 2014.**

#### **Ad 5: Forslag fra bestyrelsen:**

Bestyrelsen foreslår en ændring af vedtægternes § 13, Ophævelse af tidligere vedtægter m.v., således at den del af § 13's tekst, der handler om pantstiftende hæftelser udgår. Vedtægternes bestemmelser om pantstiftende hæftelser på de respektive lejlighedsuger stammer fra de oprindelige vedtægter. Formålet med at tinglyse en pantstiftende hæftelse på kr. 5.000 på hver enkelt lejlighedsuge var at sikre ejerforeningen imod tab, såfremt en medejer misligholdt sine betalingsforpligtelser og lejlighedsugen f.eks. blev sat på tvangsauktion.

I forbindelse med udarbejdelsen af de nuværende vedtægter blev det besluttet at øge den pantstiftende hæftelse til kr. 30.000 på hver enkelt lejlighedsuge i erkendelse af, at pris- og udgiftsniveauet er steget siden 1987.

Det var dengang bestyrelsens og bestyrelsens advokats opfattelse, at det ville være muligt at gennemføre en samlet tinglysning for alle lejlighedsuger på én gang.

Det viste sig imidlertid, at noget sådant ikke var muligt, men at der skulle ske en individuel tinglysning for hver enkelt lejlighed. Det blev beregnet, at en sådan proces samlet ville koste mellem kr. 500.000 og 1 million.

Bestyrelsen har kunnet konstatere, at i løbet af de 25 år, Strandslot har eksisteret som timeshare, har bestemmelsen om den pantstiftende hæftelse ikke haft nogen praktisk betydning overhovedet. På den baggrund anser bestyrelsen det for fuldkommen urealistisk at ofre måske op imod en million kr. for at opretholde bestemmelsen.

Hertil kommer, at der ikke er noget lovkrav om, at en forening skal tinglyse sine vedtægter. Juridisk er en forenings vedtægter, vedtaget og godkendt på en generalforsamling, lige så gyldige og bindende uden efterfølgende tinglysning som med en sådan.

På den baggrund indstiller bestyrelsen til generalforsamlingen, at den nuværende ordlyd af vedtægternes § 13 ændres, således at bestemmelserne om tinglysning udgår, og således at § 13 fremover vil lyde som følger:

#### **13. Ophævelse af tidligere vedtægter m.v.**

*Nærværende vedtægter erstatter fuldstændigt og i enhver henseende alle tidligere vedtægter, tinglyste såvel som ikke tinglyste, herunder de oprindelige vedtægter af 4.7.1987, tinglyst den 4.9.1987, ændrede vedtægter af 13.4.2002 samt tillæg tinglyst den 10.1.2005. Tillige erstatter nærværende vedtægter ethvert tidligere tinglyst eller ikke tinglyst tillæg, bilag eller supplement. Samtidig ophæves administrationsaftale tinglyst den 4.9.1987 og samejeoverenskomst tinglyst den 4.9.1987.*

*Med hensyn til de ejendommen påhvilende prioriteter, byrder, servitutter, rettigheder og forpligtelser henvises til ejendommens blad i tingbogen.*

#### **Ad 6: Forslag fra medejerne**

En medejer har fremsendt følgende forslag:

”Det pålægges generalforsamlingen at fastsætte en samlet sum til vederlag til bestyrelsen i form af enten en fast sum eller en procentdel af serviceafgifterne og med en fordeling mellem bestyrelsesmedlemmerne med 35% til kasserer, 25% til formand, 20% til sekretær og 10% til hvert af de 2 øvrige bestyrelsesmedlemmer, subsidiært en lige fordeling mellem alle. Jeg vil lade det være op til generalforsamlingen at afgøre, på hvilken måde vederlaget skal beregnes, men af hensyn til en almindelig justering vil jeg anbefale en fast procent af serviceafgifterne, og vil selv foreslå 2% pro anno”.

### **Ad 7: Valg af formand for bestyrelsen**

Ove Knudsen er på valg (modtager genvalg)

### **Ad 8: Valg af andre medlemmer til bestyrelsen**

Følgende bestyrelsesmedlemmer er på valg:

Hans Lembøl (modtager genvalg)  
Brian Sønderby (modtager genvalg)

### **Ad 9: Valg af suppleanter**

Der er ingen suppleanter på valg i år.

### **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](http://www.strandslot.dk)

**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

Beretning og Årsregnskab for 2012

## Bestyrelsens beretning v/formanden

Det forløbne år, 2012, er som det foregående forløbet stille og roligt. Vi har kunnet glæde os over det flotte resultat af tagrenoveringen i 2010/2011, og over den vellykkede forskønnelse af Strandslots omgivelser med den ny strandpromenade. Helt i tråd med dette løft af området fremstår Strandslot også nymalet og med nyistandsat facade. Maling og facaderenovering af en stor ejendom som Strandslot er en bekostelig affære, men heldigvis er der trods krisen og trods udgifterne til vedligeholdelse fortsat en god økonomi bag vores Strandslot. 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.

Foruden den løbende vedligeholdelse blev endnu et større projekt gennemført i 2012: En luft-til-vand varmepumpe, der fra nu af sørger for produktionen af varmt vand til både almindeligt brugsvand og til opvarmning af spa-pool'en. Varmepumpen har vist sig at være så effektiv, at efter at den blev taget i brug i foråret, har der ikke på noget tidspunkt været behov for at starte det gamle oliefyr. Vi kan allerede nu konstatere, at investeringen i varmepumpen har medført en betragtelig besparelse på energiomkostningerne. Vi regner med, at investeringen er tjent hjem i løbet af de næste 4 år. Levetiden for varmepumpen kan anslås til 15-20 år, så den vil absolut yde sit bidrag til at holde driftsomkostningerne i ave.

Vi mærker nok alle på den ene og den anden måde, hvordan de økonomiske krisetider påvirker dagligdagen. 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, er det en glæde at kunne nævne, at RCI for året 2013, altså indeværende år, har tildelt os udmærkelsen Silver Crown Award, baseret på tilbagemeldingerne fra de RCI-gæster, der har ferieret på Strandslot i 2012. Det kan vi bestemt glæde os over og være stolte af. I den forbindelse vil bestyrelsen fremhæve, at det jo ikke mindst er takket være den store og engagerede indsats fra vore medarbejdere, Frank, Vibeke og Mona, at vi er blevet tildelt udmærkelsen fra RCI. Så stor tak til jer fra bestyrelsen - og mon ikke også vi kan tillade os at tage vore medejere med i denne tak.

Og nu til nogle praktiske bemærkninger. Desværre er der medejere, der ikke længere er i stand til at betale fælles- og serviceafgifterne, og som derfor ønsker at afhænde deres lejlighedsuger. Det er i den forbindelse endnu en gang nødvendigt at gøre opmærksom på, at ejerforeningen ikke kan påtage sig rollen som hverken modtager, opkøber eller sælger af lejligheder. Vi henviser i sådanne tilfælde konsekvent til ejendomsmægler Jette Birkholm, der er specialiseret i salg og formidling af timeshare-lejligheder.

Bestyrelsen kan 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 Strandslots 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.

Et andet punkt, bestyrelsen er nødt til at tage op, er restancer og brugsret til lejlighedsuger. For at forebygge eventuelle diskussioner ved ankomst, er det nødvendigt at fastslå, at forudsætningen for, at man kan få nøglen til sin lejlighed udleveret er, at man ikke er i restance med hverken fælles- eller serviceafgifter, rykkergebyrer eller andre former for gæld til ejerforeningen. Vore medarbejdere er af bestyrelsen instrueret om, at nøgler ikke må udleveres til medejere, der i restance, uanset hvad grunden måtte være. Dette gælder også, hvis man er i restance og har udlånt sin lejlighed eller udlejet den via RCI.

Jeg skal i øvrigt minde om, at Strandslot som de fleste andre timeshare-steder benytter en speciel timeshare-kalender, hvis ugenumre ikke nødvendigvis svarer til kalenderens ugenumre. Det er medejerens eget ansvar at sikre sig, at man ankommer til den rigtige. Husk at der på Strandslots hjemmeside er en timeshare-kalenderoversigt, hvor man kan checke. Og så er det i øvrigt en stor hjælp for medarbejderne på Strandslot, når man i god tid meddeler, hvor mange man kommer til hvilken lejlighed, og at man ligeledes meddeler, hvis man ikke ønsker at disponere over lejligheden i sin timeshare-uge.

Det er bestyrelsens opfattelse, at alle får det bedste ud af deres ophold på Strandslot, 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 Strandslot flot og hyggeligt.

Vi har nu taget hul på Strandslots 26. sæson. Det nye tag skulle gerne kunne holde i de næste 40-50 år. Den netop gennemførte facaderenovering, sikrer, at Strandslot fremstår smukt i de næste 8-10 år. I de kommende år vil bestyrelsen derfor have specielt 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 Strandslot også er på toppen om 25 år.

Med disse bemærkninger overgiver jeg årsberetningen til generalforsamlingens behandling.

## Økonomi- og regnskabsberetning

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

2012 har i økonomisk henseende været et år med relativt store udgiftsposter, idet der ud over de løbende udgifter til drift og vedligeholdelse er blevet brugt kr. 398.750 på udvendig reparation og maling af bygningen og kr. 204.063 på en luft-til-vand varmepumpe til opvarmning af brugsvand og vand til spa-bad. Varmepumpen er allerede i fuld gang med at tjene sig selv ind, da den erstatter det gamle oliefyr. Foreningens egenkapital udviste ved årets slutning et regnskabsmæssigt minus på kr. 62.897. Årsresultatet udviste et regnskabsmæssigt minus på kr. 311.508. Bestyrelsen skal imidlertid understrege, at de negative tal er regnskabstekniske og ikke må tages som udtryk for, at ejerforeningens økonomi befinder sig i nogen form for kritisk tilstand. Likviditeten har til stadighed været positiv. De førnævnte to store udgiftsposter er dels finansieret gennem ejerforeningens opsparede midler, dels gennem i 2012 indgåede afgifter for 2013. Bestyrelsen kan i øvrigt i denne forbindelse med tilfredshed fremhæve, at vi i det forløbne år ikke fik brug for at trække på den kassekredit på kr. 100.000, vi har fået bevilliget i Nordea som en ekstra sikkerhed. Det er bestyrelsens opfattelse, at styringen af ejerforeningens økonomi er ansvarlig og hensigtsmæssig, og at økonomien kan forudses at udvikle sig stabilt, idet der nødvendigvis må tages hensyn til den generelle pris- og omkostningsudvikling.

### Forventninger til 2013 og 2014

Bestyrelsen forventer, at økonomien i 2013 og 2014 vil blive påvirket af prisstigninger som følge af afgiftsforhøjelser og af stigende tab på debitorer som følge af krisen. Det er dog forventningen, at økonomien fortsat vil være stabil. Der 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 skal dog bemærke, at når stigningstakten i fælles- og serviceafgifterne har kunnet holdes på et niveau, der har ligget under prisstigningerne i samfundet som helhed, er en af årsagerne, bortset fra en stram styring af økonomien, at der er fundet muligheder for besparelser på områderne it- og teleudgifter samt elektricitet. Bestyrelsen mener at mulighederne for at opnå yderligere besparelser af den type, er ved at være udtømt. Da en løbende, gennemgribende, renovering af lejlighederne skal finde sted over de næste mange år, må finansieringen heraf nødvendigvis indgå i bestyrelsens budgetmæssige overvejelser i de kommende år. På indeværende tidspunkt vurderer bestyrelsen, at der ikke vil være behov for nogen regulering af afgifterne før i 2015, hvor det kan forudses, at de udefra kommende prisstigninger,

blandt andet de stigende afgifter, som vi ingen indflydelse har på, vil have nået et niveau, hvor serviceafgiften må tilpasses omkostningsniveauet.

**Bestyrelsen, februar 2013**



Ove Knudsen, Formand



Brian Sønderby, Næstformand



Birgitte Aakjær Dalgaard, Kasserer



Hans Lembøl, sekretær



Sabine Dedlow, Bestyrelsesmedlem



## Ejerforeningen Strandslot

CVR-nr.: 15 67 09 75

### Årsregnskab og beretning for 2012

Ejerforeningen Strandslot, Strandgade 18, Sandvig, 3770 Allinge



## **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 2012, 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 revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger 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 revisionshandlinger, 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**

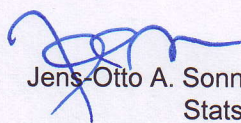
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med ejerforeningens vedtægter og beskrivelsen 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.

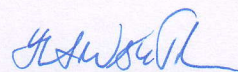
Rønne, den 8. februar 2013

Bornholms Revision, Statsautoriserede revisorer



Jens-Otto A. Sonne

Statsautoriserede revisorer



Henrik Westh Thorsen

## **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 i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 på købstidspunktet.

### Foretagne forudbetalinger

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

### 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.

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 2012

	Note	2012 Kr.	2011 Kr.
<b>Indtægter:</b>			
Fællesafgifter delejere		1.443.000	1.443.000
Serviceafgifter delejere		1.318.680	1.198.800
Afregning husdyr m.m.		14.911	670
<b>Indtægter i alt</b>		<b>2.776.591</b>	<b>2.642.470</b>
<b>Fællesudgifter:</b>			
Ejendomsskatter		27.625	26.324
Forbrugsafgifter		65.273	76.918
Reparationer og vedligeholdelse:			
- bygninger og installationer	1	854.582	339.846
- området	2	12.055	15.224
- inventar og udstyr	3	159.129	121.509
- spa-pool		69.370	25.627
TV-afgifter og internet		25.645	28.247
Olie		11.443	67.744
Elektricitet		383.490	375.437
Forsikringer		90.608	87.599
Renovation		31.370	29.948
<b>Fællesudgifter i alt</b>		<b>1.730.590</b>	<b>1.194.423</b>
<b>Serviceudgifter:</b>			
Løn- og personaleudgifter	4	731.549	682.279
Vask, rengøring ekstern service		472.749	453.717
Administrationsomkostninger	5	101.665	106.857
Bestyrelsesmøder og generalforsamling	6	60.093	79.570
<b>Serviceudgifter i alt</b>		<b>1.366.056</b>	<b>1.322.423</b>
<b>Tab på debitorer</b>		<b>14.255</b>	<b>0</b>
<b>Udgifter i alt</b>		<b>3.110.901</b>	<b>2.516.846</b>
<b>Finansielle poster:</b>			
Rykkergebyrer m.m.		24.738	22.630
Renteudgifter		1.936	2.784
<b>Resultat før hensættelser</b>		<b>-311.508</b>	<b>145.470</b>
Opkrævning - tagrate 4		0	500.277
Tagrate 4 overført til egenkapital		0	-500.277
<b>Hensættelser i alt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-311.508</b>	<b>145.470</b>

# Ejerforeningen Strandslot

Balance pr. 31. december 2012

	<u>Note</u>	<u>2012</u> <u>Kr.</u>	<u>2011</u> <u>Kr.</u>
<b>AKTIVER</b>			
<b>Renovering af tag:</b>			
Entreprisekontrakt		0	2.128.314
Ekstra arbejder		0	243.599
Tilsyn		0	60.711
Diverse		0	23.166
Sum		0	2.455.790
Tagrenovering overført til egenkapital		0	-2.455.790
<b>Renovering af tag i alt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvide midler:</b>			
Kasse		696	455
Indlån 4720-60001200, driftskonto		62.015	429.503
Indlån 0744-477115		79.620	0
<b>Likvide midler i alt</b>		<b>142.331</b>	<b>429.958</b>
<b>Tilgodehavender:</b>			
Debitorer	7	337.024	322.822
Forudbetalte poster		4.597	22.084
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>341.621</b>	<b>344.906</b>
 <b>Aktiver i alt</b>		 <b>483.952</b>	 <b>774.864</b>

# Ejerforeningen Strandslot

## Balance pr. 31. december 2012 (fortsat)

	<u>Note</u>	<u>2012</u> <u>Kr.</u>	<u>2011</u> <u>Kr.</u>
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital:</b>			
Egenkapital primo		786.432	640.962
Opkrævet i 2006/10 - tagrate 1 - 3		1.499.099	1.499.099
Opkrævet i 2011 - tagrate 4		500.277	500.277
Tagrenovering tidligere år		-2.537.200	-81.410
Tagrenovering i året		0	-2.455.790
Årets resultat		-311.506	145.470
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>-62.898</b>	<b>248.608</b>
<b>Gæld:</b>			
Kreditorer		77.267	56.753
Anden gæld og skyldige poser		27.100	36.643
Skyldige personaleudgifter		28.923	19.300
Forudfaktureret		298.560	298.560
Afsat skyldige omkostninger		115.000	115.000
<b>Gæld i alt</b>		<b>546.850</b>	<b>526.256</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>483.952</b>	<b>774.864</b>

# Ejerforeningen Strandslot

## Noter for året 2012

	<u>2012</u> Kr.	<u>2011</u> Kr.
<b>1. Vedligeholdelse bygninger og installationer</b>		
Varmepumpe til varmt vand	204.063	0
Gulvafslibning og køkkenelementer m.v.	26.811	37.897
Fremmed medhjælp	53.222	62.722
Tømrerarbejde	27.191	27.103
Smede og VVS arbejde	29.470	29.850
El-arbejde	26.649	23.524
Murerarbejde	13.269	40.049
Tæpperensning	18.775	19.548
Udskiftet vinduer	9.527	0
Maling udvendig	398.750	0
Maling indvendig	8.757	16.133
Badeværelsesrenovering	27.407	0
Brandeftersyn og skorstensfejning	6.053	6.450
Tagarbejder	2.180	0
Renovering af altaner	0	64.829
Diverse reparationer og småanskaffelser	2.458	11.741
<b>Note 1 i alt</b>	<b><u>854.582</u></b>	<b><u>339.846</u></b>
<b>2. Vedligeholdelse af området</b>		
Havemøbler	0	78
Gartnerarbejde	10.523	14.590
Planter mv. og drift af plæneklipper	1.532	556
<b>Note 2 i alt</b>	<b><u>12.055</u></b>	<b><u>15.224</u></b>
<b>3. Vedligeholdelse inventar og udstyr</b>		
Møbler, gardiner og tæpper m.v.	56.256	62.819
Komfurer	0	13.193
Hvidevarer	4.294	613
Fladskærms TV og antenneanlæg	43.739	7.442
Diverse reparationer og småanskaffelser	54.840	37.442
<b>Note 3 i alt</b>	<b><u>159.129</u></b>	<b><u>121.509</u></b>
<b>4. Løn- og personaleudgifter</b>		
Administration og ledelse	386.653	377.976
Oldfrue, vask og rengøring m.v.	261.012	234.528
Regulering feriepengeforpligtelser	0	0
Kørsel, ærinder o.l.	3.905	789
Lønsumsafgift	35.356	33.275
Øvrige personaleudgifter	44.623	35.711
<b>Note 4 i alt</b>	<b><u>731.549</u></b>	<b><u>682.279</u></b>



# Ejerforeningen Strandslot

## Noter for året 2012 (fortsat)

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<b>Kr.</b>	<b>Kr.</b>
<b>5. Administrationsomkostninger</b>		
Telefon og ADSL	15.855	39.265
Porto og gebyrer	2.229	4.292
Kontorartikler	3.977	4.983
Kontingenter	12.891	9.794
EDB-udgifter, PBS og hjemmeside	41.004	20.352
Revision	15.750	15.750
Advokat	0	0
Dekoration og udsmykning	3.896	1.605
Diverse	6.063	10.816
<b>Note 5 i alt</b>	<b>101.665</b>	<b>106.857</b>
<b>6. Bestyrelsesmøder og generalforsamling</b>		
Generalforsamling	37.753	39.143
Bestyrelsesmøder	22.340	40.427
<b>Note 6 i alt</b>	<b>60.093</b>	<b>79.570</b>
<b>7. Tilgodehavender hos delejerne</b>		
Løbende tilgodehavende	60.874	50.313
Inkassosager	1.398	2.632
Forudfaktureret	274.752	269.877
<b>Note 7 i alt</b>	<b>337.024</b>	<b>322.822</b>

## EJERFORENINGEN STRANDSLOT - BUDGET 2013 – FORSLAG TIL BUDGET 2014

Nr.	Navn	2014 Forslag	2013 Revideret	2013 Oprindeligt	31.12.2012 Afsl. Regnskab
<b>INDTÆGTER</b>					
1100	Fællesafgifter delejere	1.443.000	1.443.000	1.443.000	1.443.000
1150	Serviceafgifter delejere	1.318.680	1.318.680	1.318.680	1.318.680
1220	Andre afgifter	10.000	10.000	3.320	14.911
	<b>INDTÆGTER I ALT</b>	<b>2.771.680</b>	<b>2.771.680</b>	<b>2.765.000</b>	<b>2.776.591</b>
<b>FÆLLESUDGIFTER</b>					
1310	Ejendomsskatter	-29.000	-28.000	-27.000	-27.625
1320	Forbrugsafgifter	-72.000	-72.000	-77.000	-65.272
<b>BYGNINGER OG INSTALLATIONER</b>					
1410	Gulvafslibning	-30.000	-30.000	-15.000	-12.750
1415	Køkkenrenovering	-60.000	-30.000	-15.000	-14.061
1430	Udskiftet vinduer	-5.000	-5.000	-5.000	-9.527
1440	Udvendig maling	0	0	0	-398.750
1445	Renovering af badeværelser	-32.000	-32.000	-24.000	-27.407
1450	Fremmed assistance	-60.000	-70.000	-60.000	-53.222
1460	Varmepumpe				-204.062
1510	Tømrerarbejde	-25.000	-25.000	-15.000	-27.191
1515	Smede og VVS arbejde	-30.000	-25.000	-15.000	-29.470
1520	El-arbejde	-25.000	-20.000	-20.000	-26.649
1525	Murerarbejde	-10.000	-10.000	-10.000	-13.269
1526	Brandeftersyn og skorstensfej.	-7.000	-7.000	-7.000	-6.052
1528	Tagarbejde				-2.180
1531	Malerverer	-10.000	-15.000	-15.000	-8.757
1532	Fællesrum	-40.000			
1534	Renovering af altaner		0	0	0
1535	Anden vedl. af lejligheder	-20.000	-20.000	-20.000	-2.458
1545	Tæpperensning	-20.000	-20.000	-20.000	-18.775
1560	Selvrisiko			0	0
	<b>BYGNINGER OG INSTAL. I ALT</b>	<b>-374.000</b>	<b>-309.000</b>	<b>-241.000</b>	<b>-854.580</b>
<b>OMRÅDET</b>					
1920	Havemøbler	-5.000	-5.000	-5.000	0
1930	Gartner	-15.000	-15.000	-15.000	-10.523
1940	Småanskaffelser udvendig	-5.000	-5.000	-5.000	-1.532
	<b>OMRÅDET I ALT</b>	<b>-25.000</b>	<b>-25.000</b>	<b>-25.000</b>	<b>-12.055</b>
<b>INVENTAR OG Udstyr</b>					
2010	Møbler	-55.000	-50.000	-40.000	-55.131
2030	Tæpper	-10.000	-10.000	-10.000	-1.125
2060	Opvaskemaskiner	-12.500	-12.500	-12.500	-4.294
2065	Komfurer og køleskabe	-12.500	-12.500	-12.500	0
1540	TV og musikanlæg	-5.000	-5.000	-5.000	-43.740
2075	Vedligeholdelse inventar	-10.000	-10.000	-5.000	-18.369
2080	Småanskaffelser af inventar	-30.000	-40.000	-40.000	-36.471
	<b>INVENTAR I ALT</b>	<b>-135.000</b>	<b>-140.000</b>	<b>-125.000</b>	<b>-159.130</b>

	2014 Budg.	2013 Rev.	2013 Opr.	2012 Afsl.
<b>UDSTYR</b>				
2110 Spa-pool / Romersk bad	-35.000	-35.000	-35.000	-69.370
2210 TV afgifter	-20.000	-20.000	-20.000	-19.197
2220 Internet	-12.000	-12.000	-12.000	-6.448
2320 Olie	-5.000	-5.000	-55.000	-11.443
2330 Elektricitet	-400.000	-400.000	-400.000	-383.490
<b>UDSTYR I ALT</b>	<b>-472.000</b>	<b>-472.000</b>	<b>-522.000</b>	<b>-489.948</b>
<b>INVENTAR OG UDSTYR I ALT</b>				<b>-649.078</b>
<b>FORSIKRINGER</b>				
2410 Ejendomsforsikring	-69.000	-68.000	-67.000	-67.031
2420 Erhvervsforsikring	-15.000	-15.000	-15.000	-14.279
2430 Bestyrelsesansvarsforsikring	-8.700	-8.700	-8.700	-7.999
2440 Kunstforsikring	-1.400	-1.300	-1.300	-1.299
<b>FORSIKRINGER I ALT</b>	<b>-94.100</b>	<b>-93.000</b>	<b>-92.000</b>	<b>-90.608</b>
2510 Renovation	-37.000	-37.000	-37.000	-31.370
<b>FÆLLESUDGIFTER I ALT</b>	<b>-1.238.100</b>	<b>-1.176.000</b>	<b>-1.146.000</b>	<b>-1.730.588</b>
<b>SERVICE UDGIFTER</b>				
<b>LØN- OG PERSONALEUDGIFTER</b>				
3010 Løn ejendomsinspektør	-304.000	-304.000	-291.000	-293.823
3020 Løn administration	-75.000	-75.000	-71.400	-59.163
3060 Pension	-31.000	-31.000	-28.200	-33.667
3110 Løn oldfrue	-250.000	-248.000	-247.000	-247.573
3160 Pension	-20.000	-20.000	-19.500	-13.439
3220 Kørselsgodtgørelse og parkering	-4.000	-4.000	-2.000	-3.905
3225 Rejser, kurser og møder mv	-20.000	-20.000	-15.000	-24.229
3260 Lønsumsafgift	-35.400	-35.400	-35.400	-35.356
3310 ATP	-5.600	-5.600	-5.400	-4.676
3320 Barselsfond, AER	-7.600	-7.600	-6.200	-7.598
3330 Arbejdsskadeforsikring	-6.000	-6.000	-6.000	-5.415
3360 Personaleudgifter	-5.000	-9.400	-9.900	-2.705
<b>LØN- OG PERSONALEUDG. I ALT</b>	<b>-763.600</b>	<b>-766.000</b>	<b>-737.000</b>	<b>-731.549</b>
<b>VASK OG RENGØRING</b>				
3410 ISS	-290.000	-290.000	-270.000	-285.920
3420 Linned leje og vask	-180.000	-185.000	-185.000	-169.982
3460 Rengøringsartikler	-18.000	-20.000	-20.000	-16.847
<b>VASK OG RENGØRING I ALT</b>	<b>-488.000</b>	<b>-495.000</b>	<b>-475.000</b>	<b>-472.749</b>
<b>ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER</b>				
3610 Telefon	-12.000	-12.000	-10.000	-15.855
3620 Porto og gebyrer	-3.000	-6.000	-6.000	-2.229
3625 Kontingenter	-13.000	-13.000	-10.000	-12.891
3630 Kontorartikler	-6.000	-10.000	-10.000	-3.977
3645 e-conomic.dk	-5.000	-5.000	-5.000	-4.650
3650 EDB	-10.000	-10.000	-5.000	-26.953
3655 PBS betalingservice	-12.000	-14.000	-14.000	-9.400
3660 Revision	-17.000	-17.000	-17.000	-15.750
3670 Advokatbistand	-10.000	-10.000	-10.000	0
3675 Dekoration/udsmykning	-4.000	-4.000	-3.000	-3.896
3680 Brandsikring		0	0	0
3690 Diverse	-10.000	-10.000	-10.000	-6.065

	2014 Budg.	2013 Rev.	2013 Opr.	2012 Afsl.
<b>ADMINISTRATIONSOMKOSTN. I ALT</b>	<b>-102.000</b>	<b>-111.000</b>	<b>-100.000</b>	<b>-101.666</b>
3810 Generalforsamling	-45.000	-45.000	-45.000	-37.753
3820 Bestyrelsesmøder	-45.000	-45.000	-45.000	-22.340
<b>SERVICEUDGIFTER I ALT</b>	<b>-1.443.600</b>	<b>-1.462.000</b>	<b>-1.402.000</b>	<b>-1.366.057</b>
<b>RESULTAT FØR RENTER</b>	<b>89.980</b>	<b>133.680</b>	<b>217.000</b>	<b>-320.054</b>
<b>RENTER</b>				
4310 Renteindtægter, bank	2.000	2.000	2.000	2.502
4360 Renteindtægter, debitorer	0	1.000	1.000	636
4365 Rykkergebyr, debitorer	5.000	10.000	5.000	21.600
4450 Gebyrer mv.	-4.000	-4.000	-4.000	-1.153
4460 Renteudgifter, kreditorer	0	0	0	0
4480 Valutakursdifference, debitorer	-1.000	-1.000	0	-781
<b>RENTER I ALT</b>	<b>2.000</b>	<b>8.000</b>	<b>4.000</b>	<b>22.804</b>
<b>RESULTAT FØR EKSTRAORDINÆRE POSTER</b>	<b>91.980</b>	<b>141.680</b>	<b>221.000</b>	<b>-297.250</b>
<b>EKSTRAORDINÆRE POSTER</b>				
4620 Ekstraordinære indtægter	0	0	0	0
4630 Tagrater	0	0	0	0
4640 Ekstraordinære udgifter	0	0	0	0
4680 Tab på debitorer	0	0	0	-14.255
Overført til egenkapital	0	0	0	0
<b>EKSTRAORDINÆRE POSTER I ALT</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-14.255</b>
<b>ALLE UDGIFTER I ALT</b>	<b>-2.679.700</b>	<b>-2.630.000</b>	<b>-2.544.000</b>	<b>-3.073.841</b>
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>91.980</b>	<b>141.680</b>	<b>221.000</b>	<b>-311.505</b>

## Kender du nogen, der kunne være interesseret i en lejlighedsuge på Strandslot?



Mange af vore medejere har sat deres lejlighedsuge til salg. Nogle, som dels af helbredsgrunde, dels på grund af alder ikke længere er i stand til at benytte deres lejlighedsuge, tilbyder direkte at forære den væk mod at modtageren afholder omkostningerne ved udfærdigelse af skøde (ca. 4.500 kr.)

Det er ejerforeningens politik, at foreningen ikke involverer sig i køb og salg af lejlighedsuger.

Derimod er det i alles interesse, at flest mulige lejlighedsuger har ejere, der betaler fælles- og serviceafgifterne.

Derfor opfordrer ejerforeningens bestyrelse alle medejere til at tænke over, om de kender nogen, der kunne være interesserede i en lejlighedsuge. Specielt tænker vi på firmaer og kommuner, der kunne være interesserede i, for et beskedent beløb at erhverve en eller flere ferieboliger til brug for deres medarbejdere.

Kender du nogen, der kunne være interesserede, så foreslå dem at se på vores hjemmeside [www.strandslot.dk](http://www.strandslot.dk), hvor der er oplysninger om alle lejligheder til salg hos henholdsvis Jette Birkholm eller direkte ved henvendelse til den nuværende ejer, eller giv dem f.eks. en kopi af næste side.

Ejerforeningens bestyrelse

## En ferielejlighed til medarbejderne?



Strandslot i Sandvig på Bornholm er Danmarks flotteste timeshare feriested med 27 lækre ferielejligheder med plads til fra 2 til 6 personer – med 2 minutter til en dejlig strand og lige op til den smukke natur omkring Hammeren.

Lejlighederne sælges på timesharebasis en uge (lørdag – lørdag) ad gangen som ejerlejligheder. Der betales en årlig afgift, som varierer efter lejlighedernes størrelse, typisk mellem ca. 2.500 og 3.500 kr. pr. lejlighedsuge. Der er ingen yderlige udgifter, idet betalingen dækker alt forbrug, rengøring, håndklæder og linned, foruden de fælles udgifter til vedligehold af ejendommen.

En del af vore medejere ønsker at sælge deres timeshareuge på grund af helbred, alder og andre forhold, og det er i øjeblikket muligt at købe timeshareuger til meget fordelagtige priser. I visse tilfælde vil man kunne overtage en lejlighed mod at betale omkostningerne til skøde m.m. (ca. 4.500 kr.).

Måske var det ide at benytte muligheden for, til en begrænset udgift, at købe en eller flere timeshareuger til brug for medarbejderne som personalegode.

Lejlighederne sælges dels via ejendomsmægler Jette Birkholm [www.timeshare.dk](http://www.timeshare.dk) eller direkte af de respektive ejere – salgsliste kan ses på [www.strandslot.dk](http://www.strandslot.dk)

Ejerforeningen Strandslot  
Strandgade 18  
Sandvig, 3770 Allinge