

Ejerforeningen Strandslot

CVR-nr.: 15 67 09 75

Årsregnskab for 2017

Ejerforeningen Strandslot, Strandgade 18, Sandvig, 3770 Allinge



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

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

Bestyrelsens påtegning

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

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

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bestyrelsen, den 10. marts 2018

Henrik Brogaard

Brian Sønderby

Mai-Britt Hedegaard

Jens Ahm

Bent Lyngø

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Ejerforeningen Strandslot.

Konklusion

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

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

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

Herudover:

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

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

Rønne, den 10. marts 2018

Bornholms Revision A/S, Godkendt revisionsaktieselskab

CVR-nr. 37 85 84 98

Jens-Otto Sonne

Henrik Westh Thorsen

statsautoriserede revisorer

Anvendt regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter bestående af fællesafgifter og serviceafgifter m.v. fra delejere for den periode som indtægten vedrører, uafhængigt af betalingstidspunkt. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger som kan henføres til regnskabsåret, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Reparationer, vedligeholdelse og anlægsarbejder

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

Reparationer og vedligeholdelsesarbejder udgiftsføres i resultatopgørelsen på købstidspunktet.

Tilgodehavender

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

Foretagne forudbetalinger

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

Øvrige aktiver

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

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

Gældsforpligtelser

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

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

Resultatopgørelse for året 2017

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

Ejerforeningen Strandslot

Balance pr. 31. december 2017

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

Ejerforeningen Strandslot

Balance pr. 31. december 2017 (fortsat)

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

Ejerforeningen Strandslot

Noter for året 2017

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

Ejerforeningen Strandslot

Noter for året 2016 (fortsat)

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