

Kære delejer

Hermed modtager du indkaldelse til ejerforeningens ordinære generalforsamling 2022.

**Fredag 29. april på Hotel Nyborg Strand,
Østerøvej 2, 5800 Nyborg**

Bestyrelsen beder dig venligst om at være opmærksom på følgende:

Af flere praktiske grunde vil det **kun være delejere, der på forhånd har tilmeldt sig** til generalforsamlingen, der får adgang.

VIGTIGT:

Du bedes tilmelde dig **senest 14. april** hos foreningens kasserer på mail
heeringmogensen@gmail.com

Når du er tilmeldt, vil du få tilsendt et **adgangskort, der skal medbringes og afleveres ved indgangen**, og som vil blive ombyttet med en stemmeseddel.

Med denne udsendelse følger en **fuldmagtsblanket**, som du kan bruge, hvis du ikke selv planlægger at deltage i generalforsamlingen.

Du kan give fuldmagt til bestyrelsen eller en anden delejer, der deltager i generalforsamlingen, til at stemme på dine vegne.

Fuldmagtsblanketten skal være sendt pr. mail til kassereren heeringmogensen@gmail.com
senest den 14. april.

Vi opfordrer dig til at læse og sætte dig ind i de medfølgende materialer inden generalforsamlingen.

Med venlig hilsen,

Ejerforeningens bestyrelse

Fuldmagt

Til brug ved Ejerforeningen Strandslot's generalforsamling 29. april 2022

Undertegnede delejer giver hermed (markér ved afkrydsning)

Formanden for ejerforeningens bestyrelse, Jess Folke Andersen, generalfuldmagt til på foreningens generalforsamling 29. april 2022 at udøve stemmeret i overensstemmelse med bestyrelsens skøn.

Alternativt

Generalfuldmagt til navngiven tredjemand til på mine vegne at møde på foreningens generalforsamling 29. april 2022 og at udøve stemmeret på mine vegne i overensstemmelse med vedkommendes skøn.

Navn på modtager af fuldmagt _____

Fuldmagtsmodtagers lejligheds- og ugenummer _____
(Ét lejligheds- og ugenummer er nok)

Egne Oplysninger

Navn _____

Lejlighed Uge Lejligheds- og ugenummer på én lejlighed er nok

Min underskrift _____

Den udfyldte blanket bedes senest den 14. april 2022 sendt pr. mail til:

Ejerforeningens kasserer på adressen heeringmogensen@gmail.com

Ejerforeningen Strandslot

Indkaldelse til generalforsamling 2022

Der indkaldes hermed til ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Strandslot

Tid: Fredag den 29. april 2022 kl. 19.00

Sted: Hotel Nyborg Strand
Østerøvej 2
5800 Nyborg
Tlf. 6531 3131

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

1. Valg af dirigent og stemmetællere
2. Forelæggelse af bestyrelsens årsberetning til godkendelse
3. Forelæggelse af ejerforeningens årsregnskab med påtegning af revisor til godkendelse
4. Forslag til budget for ejerforeningen for det kommende år til godkendelse
5. Forslag fra bestyrelsen
6. Forslag fra medlemmerne
7. Valg af formand for bestyrelsen for så vidt vedkommende afgår
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen
9. Valg af suppleanter til bestyrelsen
10. Valg af medlemmer til arbejdsudvalg
11. Valg af statsautoriseret eller registreret revisor
12. Eventuelt

Bemærk venligst:

Af hensyn til den bedst mulige afvikling af generalforsamlingen bedes du tilmelde dig - gerne så hurtigt som muligt og senest den 14. april.

Tilmelding sker til foreningens kasserer på denne mailadresse heeringmogensen@gmail.com

KUN DELEJERE, DER HAR TILMELDT SIG PÅ FORHÅND, KAN FÅ ADGANG TIL GENERALFORSAMLINGEN.

Vedlagt denne indkaldelse er en **fuldmagtsblanket**, der bedes udfyldt og sendt på mail til foreningen kasserer heeringmogensen@gmail.com senest 14. april, såfremt du ikke selv møder på generalforsamlingen, men alligevel ønsker at bruge din 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 14. april 2022.**

Ad 2: Forelæggelse af bestyrelsens årsberetning til godkendelse:

Se bestyrelsens beretning for 2021 senere i dette dokument.

Ad 3: Forelæggelse af ejerforeningens årsregnskabet til godkendelse:

Se årsregnskab for 2021 samt den uafhængige revisors erklæringer senere i dette dokument.

Delejerne, der ønsker at stille spørgsmål til årsregnskabet og budgettet, er velkomne til at sende en mail til bestyrelsen inden generalforsamlingen på heeringmogensen@gmail.com, således at der på generalforsamlingen kan gives fyldestgørende svar, og afviklingen af generalforsamlingen derved lettes.

Ad 4: Forslag til budget for ejerforeningen for det kommende år til godkendelse:

Forslag til budget for 2023 findes efter årsregnskab 2021.

Bestyrelsen anmoder om generalforsamlingens godkendelse af det fremlagte budget for 2023.

Ad 5: Forslag fra bestyrelsen:

Ingen forslag fremsættes.

Ad 6: Forslag fra medlemmerne:

Ingen forslag er indkommet.

Ad 7: Valg af formand for bestyrelsen:

Jess Folke Andersen er ikke på valg.

Ad 8: Valg af medlemmer til bestyrelsen:

Følgende bestyrelsesmedlemmer er på valg:

Helge Mogensen – modtager genvalg.

Gerhard Dall – modtager genvalg.

Birgitte Kristiansen afgår i utide. Bestyrelsen foreslår valg af Carsten Machon for et år.

Det er også muligt på selve generalforsamlingen at meddele, at man ønsker at stille op.

Ad 9: Valg af suppleanter til bestyrelsen:

Bestyrelsen foreslår valg af Henning A. Jensen for to år.

Lisbet Willmarst er valgt som suppleant for 2 år i 2021.

Det er også muligt på selve generalforsamlingen at meddele, at man ønsker at stille op.

Ad 10: Valg af medlemmer til arbejdsudvalg:

Der er i øjeblikket ingen arbejdsudvalg og derfor heller ikke nogen på valg.

Bestyrelsen foreslår etablering af følgende udvalg: Indretningsudvalg og Markedsføringsudvalg.

Det er muligt at stille forslag på generalforsamlingen.

Ad 11: Valg af statsautoriseret revisor:

Bestyrelsen foreslår genvalg af statsautoriseret revisor Henrik W. Thorsen, Bornholms Revision A/S.

Ad 12: Eventuelt:

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

Er du forhindret i at møde på generalforsamlingen, kan du ved hjælp af fuldmagtsblanketten give fuldmagt til bestyrelsens formand, men du kan naturligvis også give din fuldmagt til andre end bestyrelsen – **i alle tilfælde skal fuldmagtsblanketten anvendes og være bestyrelsen i hænde senest den 14. april.** Dette for at lette det administrative arbejde før starten af generalforsamlingen, hvor det skal fastlægges, hvor mange stemmer der er repræsenteret.

Bestyrelsen håber på et stort fremmøde til en god generalforsamling.

På bestyrelsens vegne

Jess Folke Andersen
Formand

Ejerforeningen Strandslot

Bestyrelsens beretning for 2021 v/ formanden

Dette "generalforsamlings år" har ikke været så langt som andre.

Efter flere forsøg lykkedes det at få afholdt vores generalforsamling 27. august 2021 på Hotel Scandic i København.

Vi havde nye vedtægter på dagsordenen, hvor de væsentlige punkter var en forenkling i opkrævning af fælles- og serviceafgifter til fremover at være én samlet afgift samt en forenkling i vores afstemningsregler, så man fremover har én stemme for hver uge, man ejer, i stedet for det hidtidige system, hvor der stemmes efter fordelingstal.

De nye vedtægter blev endeligt godkendt på en ekstraordinær generalforsamling 24. september 2021.

Gerhard Dall indtrådte som nyt bestyrelsesmedlem i august og bestyrelsen har i perioden desuden bestået af Birgitte Kristiansen, Rose Marie Opitz, Helge Mogensen og Jess Folke Andersen.

Bestyrelsen har i 2021 holdt 7 møder, og årets sidste møde blev holdt som et arbejds møde på Bornholm over 2 dage.

I februar i år var Ejerforeningen værter for Dansk Timeshareejer Forenings årsmøde og generalforsamling, der blev holdt på Strandslot.

Administrative opgaver

Som nævnt ovenfor fik vi godkendt nye vedtægter på sidste generalforsamling. Dog har de seneste af vores vedtægter ikke været tinglyst og de ældre udgaver af vedtægter er ikke blevet afløst. Vi har bedt en advokat vurdere mulighederne for tinglysning og afløsning samt de økonomiske og praktiske konsekvenser heraf.

Vi er fortsat i gang med at få overblik over Strandslots arkivmateriale, hvoraf en meget stor del desværre er blevet smidt ud for nogle år siden. Det kan måske have betydning for mulighederne for at få tinglyst vores nye vedtægter og afløst de tidligere.

Vi har i årets løb gennemgået nogle af vores indgåede aftaler og vurderet muligheder for besparelser og rationaliseringer. Ligeledes er der lavet rabataftaler med de håndværkere, der oftest kommer på Strandslot.

Hvad er der sket?

Strandslot har et etagedæk mellem terrassen og loftet i salonen, der desværre gennem mange år har været udsat for vandskade og kondensdannelse, uden der er grebet ind. Det har betydet, at træværket i etageadskillelsen og loftet har været udsat for vand og fugt, og det ved vi alle er usundt for en ejendom. Synligt har det betydet vand i salonen og billardlokale, opsamling og affugter, samt et nedhængt loft, der har været understøttet med bjælker.

I eftersommeren 2021 blev der derfor igangsat et udbud på opgaven. PL Entreprise i Rønne vandt opgaven og arbejdet blev igangsat i januar.

Den store trappe fra salonen til vandsiden skal også renoveres og har også været i udbud. Vi forventer arbejdet begynder i marts eller april afhængig af vejr og temperatur.

Begge projekter forventer vi afsluttet med udgangen af april måned.

Badevandsmyndighederne (Bornholms Regionskommune) har stillet en del krav til vores spa-anlægs teknik for at opfylde de gældende lovkrav, så vi dermed fortsat har godkendelse til drift af spa-anlæg. Disse arbejder er blevet udført i 2021 og afsluttet til sæsonstart i år.

Som I sikkert har bemærket, er der anlagt en rampe fra vejen til gården for transport af vasketøjsbure og affaldscontainere. Rampen kan også bruges af gæster med lettere handicap og rollator.

Vi håber også, at I har bemærket, at fliserne i gårdhaven er blevet rensset.

Personalet har indkøbt bademåtter, som vaskes internt. Det betyder en forventet årlig besparelse på 12- 14.000 kr.

I nogle af lejlighederne er der sket udskiftning af diverse inventar, i form af nye sovesofaer, et par køjesenge skiftet til enkeltsenge, nye lamper og andre små forbedringer. I de fleste lejligheder er box-madrassernes meder udskiftet med stålben af hensyn til rengøringen.

Økonomi

Økonomisk er 2021 forløbet tilfredsstillende med et overskud på 333.000 kr.

Foreningens egenkapital udgjorde ved årets afslutning kr. 2.068.000. Det er et udtryk for, at ejerforeningen har fået opbygget den økonomiske buffer, der igennem flere år har været et ønske at få tilvejebragt for at kunne undgå ekstraordinære opkrævninger hos delejerne, hvis større og uventede udgifter pludselig melder sig.

Vi har haft et fald i Ejerforeningens tilgodehavende fælles- og serviceomkostninger fra 2020 til 2021. Dette har ligeledes betydet en reduktion i vores hensættelser til tab på tilgodehavender fra kr. 79.000 til 29.000. Det er en positiv udvikling, som vi kan takke vores kasserer for, der har udført et prisværdigt arbejde med løbende kontakt til Ejerforeningens debitorer.

I år er der budgetteret med et større træk på egenkapitalen med henvisning til de større reparationsarbejder, der er igangsat.

Der henvises til det fremsendte regnskab og budget, der fremlægges af kassereren til behandling af generalforsamlingen.

Fra årets slutning begyndte stigende priser på elektricitet at påvirke vores budget, og der er også varslet prisstigninger i 2022 på rengøring fra ISS og vask fra Victor Vask. Og flere må forventes.

Salg og udlejning

Der har været stor aktivitet på udlejningssiden, både privat udlejning og de forholdsvis få lejligheder, som ejerforeningen disponerer over. Vi har en forventning om en fortsat stor aktivitet på udlejningen i 2022.

Jette Birkholm, som ejerforeningen benytter som ejendomsmægler, har i 2021 solgt 90 lejligheder, hvilket er en hel del over det normale gennemsnitlige årlige salg.

Det fine salg viser en fortsat stor interesse for ferielejligheder på delebasis, og Jette efterlyser også lejligheder til salg i de gode ferieuger.

Vi har i 2021 sammen med Jette Birkholm haft annonce i Denne Uges Bornholm i månederne juni, juli og august.

I 2021 beholdt vi vores "RCI Silver Award" og i januar 2021 fik vi tildelt en "Gold Crown Resort Award 2022", og det skyldes ikke mindst en rigtig god service indsats fra Birgitte og Michaels side. Det skal I have tak for, det er nemlig en ikke uvæsentlig del af de kriterier, som ligger til grund for tildelingen.

Dagligdagen

Vi orienterer løbende om dagligdagen i vores nyhedsbreve, hvoraf vi i 2021 har udsendt 6 stykker, der også kan ses på vores hjemmeside.

Strandslot har i 2021 haft en belægning eller benyttelsesgrad på 86%, hvilket må siges at være et udtryk for, at vores delejere eller deres familier sætter pris på at besøge Strandslot. I 29 af årets 999 uger har vi haft besøg af RCI-gæster.

Vi får besøg af flere børnefamilier, og legepladsen er blevet udvidet med en balancebom og en nedgravet trampolin. I løbet af 2022 kommer også et nyt legehus til.

Den prøveordning, som bestyrelsen indførte i højsæsonen 2020, med en begrænsning i brugen af romerbadet, er nu gjort til en permanent ordning og gældende hele året fra 2021.

Bestyrelsen har også et ønske om, at vi alle får det bedste ud af vores ophold på Strandslot. Det er selvfølgelig også den vision, som vi arbejder efter. For at det skal lykkes, så skal vi hver især bruge stedet med tanke på, at det er et feriested, vi alle skal kunne nyde og have glæde af. Derfor skal vi alle tage hensyn til, at den lejlighed, vi ejer i en eller flere uger, er i sameje med andre, der er lige så interesserede som vi selv i at komme til en indbydende lejlighed. Jo bedre det lykkes, des færre regler behøver bestyrelsen at stille op, og jo lettere er det for vores medarbejdere at holde Strandslot i flot stand og med en hyggelig stemning.

Jeg vil slutte beretningen med at takke Michael og Birgitte for den måde de har grebet tingene an på i deres respektive job.

Bestyrelsen skal også have tak for både med- og modspil i bestyrelsesarbejdet.

Udover de nævnte skal der også lyde en stor tak til Torklid Falstrup, der er vores ihærdige administrator af foreningens hjemmeside.

Jette Birkholm, som ejerforeningen benytter som ejendomsmægler ved køb og salg af lejligheder, skal også have en tak for sit altid store engagement i Strandslot.

Med disse bemærkninger overgiver jeg årsberetningen sammen med den mundtlige beretning til generalforsamlingens behandling.

Ejerforeningen Strandslot

CVR-nr.: 15 67 09 75

Årsregnskab for 2021

Ejerforeningen Strandslot, Strandgade 18, Sandvig, 3770 Allinge



Tornegade 4, 1. sal, 3700 Rønne
Gl. Rønnevej 17A, 3730 Nexø

mail@bornholmsrevision.dk • bornholmsrevision.dk
CVR: DK-37 85 84 98 • Tel. 5695 1066

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsregnskab for perioden 1. januar til 31. december 2021 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 / 2022

Jess Folke Andersen

Helge Mogensen

Rose Marie Opitz

Birgitte Kristiansen

Gerhard Dall

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 2021, 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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 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 / 2022

Bornholms Revision A/S, Godkendt revisionsaktieselskab

CVR-nr. 37 85 84 98

Henrik Westh Thorsen
statsautoriseret revisor

MNE nr. 33232

Anvendt regnskabspraksis

Foreningen har foretaget en tilpasning i sammenligningstallene i resultatopgørelsen. Ændringen i præsentationen har ingen beløbsmæssig effekt for resultatet eller balancen. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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 erhvervs-mæssig indkomst.

Resultatopgørelse for året 2021

	Note	2021 Kr.	2020 Kr.
Indtægter:			
Fællesafgifter delejere		1.770.256	1.732.189
Serviceafgifter delejere		1.605.708	1.566.563
Afregning husdyr, gebyr m.m.		41.926	23.413
Indtægter i alt		3.417.890	3.322.165
Fællesudgifter:			
Ejendomsskatter		37.157	37.567
Forbrugsafgifter		59.849	80.161
Større renoveringsprojekter:			
- Projektrådgivning		16.875	58.872
- Stortrappe		0	21.938
- Terrasse/salon		269.807	5.063
- Udluftningshætte		13.021	0
Reparationer og vedligeholdelse:			
- Bygninger og installationer	1	166.829	197.265
- Området	2	44.887	58.468
- Inventar og udstyr	3	178.136	139.525
- Spa-teknik		77.054	52.735
TV-afgifter og internet		21.195	85.913
Elektricitet		437.475	377.873
Forsikringer		65.787	64.314
Renovation		36.455	32.287
Fællesudgifter i alt		1.424.527	1.211.981
Serviceudgifter:			
Løn- og personaleudgifter	4	763.540	777.762
Vask, rengøring ekstern service		582.543	537.841
Administrationsomkostninger	5	162.014	180.711
Bestyrelsesmøder og generalforsamling	6	92.716	69.659
Serviceudgifter i alt		1.600.813	1.565.973
Ejerforeningens egne uger	7	68.538	59.118
Tab og omkostninger på debitorer m.m.	8	-27.602	-4.809
Udgifter i alt		3.066.276	2.832.263
Finansielle poster:			
Indtægt fra rykkergebyrer m.m.		1.700	2.299
Renteindtægter		0	0
Renteudgifter, gebyrer m.m.		20.129	13.555
Årets resultat		333.185	478.646

Ejerforeningen Strandslot

Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> <u>Kr.</u>	<u>2020</u> <u>Kr.</u>
AKTIVER			
Likvide midler:			
Kasse		33	615
Indlån 4720-60001200, driftskonto		2.064.293	1.820.598
Indlån 12810172		3.267	4.257
Likvide midler i alt		<u>2.067.593</u>	<u>1.825.470</u>
Tilgodehavender:			
Debitorer	9	258.153	243.191
Andre tilgodehavender		0	735
Forudbetalte poster		0	0
Tilgodehavender i alt		<u>258.153</u>	<u>243.926</u>
Aktiver i alt		<u>2.325.746</u>	<u>2.069.396</u>

Ejerforeningen Strandslot

Balance pr. 31. december 2021 (fortsat)

	2021	2020
Note	Kr.	Kr.
PASSIVER		
Egenkapital:		
Egenkapital primo	1.441.846	963.195
Årets resultat	333.186	478.651
Egenkapital i alt	1.775.032	1.441.846
Gæld:		
Kreditorer	124.403	100.969
Skyldige lønrelaterede poster	72.493	178.536
Forudfaktureret	297.568	286.795
Afsat skyldige omkostninger	56.250	61.250
Gæld i alt	550.714	627.550
Passiver i alt	2.325.746	2.069.396

Ejerforeningen Strandslot

Noter for året 2021

	2021	2020
	Kr.	Kr.
1. Vedligeholdelse bygninger og installationer		
Gulvafslibning og køkkenelementer m.v.	0	5.876
Spa-pool / romersk bad	58.004	32.810
Fremmed medhjælp	0	0
Tømrerarbejde	17.431	23.844
Smede og VVS arbejde	24.349	37.507
El-arbejde	26.127	33.904
Murerarbejde	6.288	14.775
Tæpperensning	21.444	0
Udskiftet vinduer	0	12.555
Maling udvendig	0	10.625
Maling indvendig	0	703
Badeværelsesrenovering	0	0
Brandeftersyn og skorstensfejning	13.186	23.185
Nyt nøglesystem og diverse småanskaffelser	0	1.481
Note 1 i alt	166.829	197.265
2. Vedligeholdelse af området		
Havemøbler	1.165	9.575
Gartnerarbejde og udvendig vedligeholdelse	32.504	28.546
Planter mv. og drift af plæneklipper	11.218	20.347
Note 2 i alt	44.887	58.468
3. Vedligeholdelse inventar og udstyr		
Møbler, gardiner og tæpper m.v.	100.813	50.519
Komfurer	4.398	1.999
Hvidevarer	1.040	13.558
Fladskærms TV og antenneanlæg	2.390	5.618
Diverse reparationer og småanskaffelser	69.495	67.831
Note 3 i alt	178.136	139.525
4. Løn- og personaleudgifter		
Ejendomsinspektør og administration	412.363	354.033
Oldfrue, vask, rengøring og vikar m.v.	275.165	295.271
Regulering feriepengeforpligtelser	3.799	35.969
Kørsel, ærinder o.l.	6.202	5.161
Lønsumsafgift	42.951	46.632
Kursusudgift	0	18.500
Øvrige personaleudgifter	23.060	22.196
Note 4 i alt	763.540	777.762

Ejerforeningen Strandslot

Noter for året 2021 (fortsat)

	2021	2020
	Kr.	Kr.
5. Administrationsomkostninger		
Telefon og ADSL	14.082	15.226
Porto og gebyrer	3.032	4.507
Kontorartikler	4.535	7.744
Kontingenter	18.336	17.660
EDB-udgifter, PBS og hjemmeside	13.861	25.358
Revision	16.250	16.250
Regnskabs- og administrativ assistance	77.313	75.000
Dekoration og udsmykning	1.208	2.469
Reklame og PR	6.469	9.707
Diverse	6.928	6.790
Note 5 i alt	162.014	180.711
6. Bestyrelsesmøder og generalforsamling		
Generalforsamling	54.323	22.210
DTF Generalforsamling	3.300	4.630
Bestyrelsesmøder	35.093	42.819
Note 6 i alt	92.716	69.659
7. Ejerforeningens egne uger		
Salg og udlejning egne uger	-20.358	-35.533
Afgift ejerforeningens egne uger	88.896	94.651
	68.538	59.118
8. Tab og omkostninger på debitorer m.v.		
Regulering i hensættelse til tab på debitorer	-50.020	-72.079
Afskrevet tab på debitorer	17.368	47.675
Indbetaling på tidligere afskrevet debitor	0	-4.718
Advokat og inkassoomkostninger	5.050	24.313
	-27.602	-4.809
9. Tilgodehavender hos delejerne		
Overforfaldne tilgodehavender	34.279	85.084
Hensættelse til imødegåelse af tab debitorer	-28.997	-79.017
Forudfaktureret mm.	252.871	237.124
Note 7 i alt	258.153	243.191

BUDGET FOR		2022	2023
		Vedtaget 27.08.2022	UDKAST
1100	INDTÆGTER		
1110	Fællesafgifter + Serviceafgifter delejere	3.460.335	3.544.324
1220	Afregning husdyr m.v.	20.000	30.000
1230	Salg og udlejning af egne uger	15.000	0
1100	INDTÆGTER I ALT	3.495.335	3.574.324
1300	FÆLLESUDGIFTER		
1305	SKATTER OG AFGIFTER		
1310	Ejendomsskatter	-40.000	-40.000
1320	Forbrugsafgifter	-85.000	-65.000
1305	SKATTER OG AFGIFTER I ALT	-125.000	-105.000
1400	VEDLIGEHOLDELSE OG DRIFT		
	Renovering terrasse og salon	-750.000	0
	Renovering stor trappe mod havet	-250.000	0
	Projektrådgivning	-100.000	0
1410	Bygninger og installationer	-200.000	-233.000
1420	Området	-22.000	-25.000
1430	Inventar og udstyr	-100.000	-70.000
1440	Varmepumpe t/det varme vand	-10.000	-10.000
1450	Spa-pool	-50.000	0
1460	Olie	-4.000	0
1470	Elektricitet	-380.000	-600.000
1480	Tv-afgifter	-35.000	-25.000
1490	Internet	-10.000	0
1500	Brandeftersyn og skorstensfejning	-30.000	-15.000
1510	Renovation	-35.000	-40.000
1400	VEDLIGEHOLDELSE OG DRIFT	-1.976.000	-1.018.000
1600	FORSIKRINGER		
1610	Ejendomsforsikring	-60.000	-55.000
1620	Erhvervsforsikring inkl. Best.ansvar	-18.000	-16.500
1600	FORSIKRINGER I ALT	-78.000	-71.500
3005	LØN- OG PERSONALEUDGIFTER		
3010	Lønninger	-638.000	-640.000
3020	Pension	-52.500	-51.200
3030	Fremmed hjælp / Aftalte projekter (personale)	-75.000	-30.000
3040	Lønrefusioner og feriepenge	0	0
3050	Kørselsgodtgørelse og parkering	-5.000	-5.000
3070	Lønsumsafgift	-50.000	-45.000
3060	Rejser, møder og kurser	-10.000	-10.000
3080	ATP	-7.000	-6.000
3090	Barselsfond, AER	-10.000	-6.000
3100	Arbejdsskadeforsikring	-3.500	-6.000
3110	Personaleudgifter	-5.000	-5.000
3005	LØN- OG PERSONALEUDGIFTER I ALT	-856.000	-804.200

3200	VASK OG RENGØRING		
3210	Rengøring m.v.	-325.000	-425.000
3220	Linned leje og vask	-175.000	-200.000
3230	Rengøringsartikler	-20.000	-25.000
3200	VASK OG RENGØRING I ALT	-520.000	-650.000
3600	ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER		
3610	Kontorhold	-40.000	-22.000
3620	Falck	-25.000	-20.000
3630	EDB/IT & E-conomic	-15.000	-15.000
3640	Betalingservice	-11.000	-8.000
3660	Revision og regnskabsassistance	-100.000	-110.000
3670	Advokatbistand / ejendomsmægler	-10.000	-15.000
3680	Inkasso omkostninger og gebyrer	-5.000	0
3690	Reklame og PR	-10.000	-10.000
3600	ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER I ALT	-216.000	-200.000
3700	BEST.MØDER OG GENERALFORSAMLING		
3710	Bestyrelsesmøder	-40.000	-35.000
3720	Generalforsamling	-45.000	-50.000
3730	DTF Generalforsamling	-35.000	-10.000
3700	BEST.MØDER OG GENERALFORSAMLING I ALT	-120.000	-95.000
	FÆLLESUDGIFTER I ALT	-3.891.000	-2.943.700
4000	EKSTRAORDINÆRE POSTER		
4410	Tab på debitorer	-50.000	-30.000
4420	Egne lejligheder	-50.000	-65.000
4430	Afsat til arbejder iflg. tilstandsrapport	-200.000	-375.000
4000	EKSTRAORDINÆRE POSTER I ALT	-300.000	-470.000
	UDGIFTER I ALT	-4.191.000	-3.413.700
	RESULTAT FØR RENTER	-695.665	160.624
4300	RENTER OG GEBYRER		
4310	Renteudgifter, bank	-10.000	-15.000
4320	Rykkergebyr, debitorer	5.000	5.000
4330	Gebyrer mv.	-10.000	-10.000
4300	RENTER OG GEBYRER I ALT	-15.000	-20.000
	PERIODENS RESULTAT	-710.665	140.624