

Ejerforeningen Strandslot, marts 2023

Kære medejer

Hermed modtager du indkaldelse til ejerforeningens ordinære generalforsamling 2023.

**Fredag 21. april på Hotel Scandic Sydhavnen
Sydhavns Plads 15, 2450 København SV**

Bestyrelsen beder dig venligst være opmærksom på følgende:

Du bedes tilmelde dig **senest 5. 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 5. 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 Strandlots generalforsamling 21. april 2023

Undertegnede delejer giver hermed (markér ved afkrydsning)

Formanden for ejerforeningens bestyrelse, Jess Folke Andersen, generalfuldmagt til på foreningens generalforsamling 21. april 2023 at udøve stemmeret i overensstemmelse med bestyrelsens skøn.

Alternativt

Generalfuldmagt til navngiven tredjemand til på mine vegne at møde på foreningens generalforsamling 21. april 2023 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 5. april 2023 sendt pr. mail til:

Ejerforeningens kasserer på adressen heeringmogensen@gmail.com

Ejerforeningen Strandslot

Indkaldelse til generalforsamling 2023

Der indkaldes hermed til ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Strandslot

Tid: Fredag den 21. april 2023 kl. 19.00

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

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 5. april.

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

Vedlagt denne indkaldelse er en **fuldmagtsblanket**, der bedes udfyldt og sendt på mail til foreningens kasserer heeringmogensen@gmail.com senest 5. 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 5. april 2023**.

Ad 2: Forelæggelse af bestyrelsens årsberetning til godkendelse:

Se bestyrelsens beretning for 2022 senere i dette dokument.

Ad 3: Forelæggelse af ejerforeningens årsregnskab til godkendelse:

Se årsregnskab for 2022 samt den uafhængige revisors erklæringer senere i dette dokument.

Ejere, 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 2024 findes efter årsregnskab 2022.

Bestyrelsen anmoder om generalforsamlingens godkendelse af det fremlagte budget for 2024. Desuden gennemgås det reviderede budget for 2023.

Ad 5: Forslag fra bestyrelsen:

Opkrævning af energitillæg i 2023

Med henvisning til vedtægternes §4.3, gebyrer i særlige tilfælde, foreslår bestyrelsen, at ejerforeningen i 2023 opkræver et energitillæg på 500 kr. pr. lejlighedsuge. Tillægget opkræves sammen med den almindelige fællesafgift senest otte uger før ankomst til Strandslot.

Begrundelse: Tillægget er nødvendigt for at fastholde en sund økonomi i en tid med voldsomt stigende elpris.

Bestyrelsen beder om generalforsamlingens godkendelse, da opkrævningen er iværksat fra og med starten af 2023 sæsonen.

Ad 6: Forslag fra medlemmerne:

A: Medejerne Else Outzen og Henning Hansen, Janne Gretved og Hans Goldschmidt, Anne Bahrenscheer og Roy Malmkvist, Annette Herluff Steensen, Anne Sophie Steen Steensen og Dennis Nymann samt Connie Søborg Hansen og Steen Søborg Christensen, der repræsenterer i alt 15 lejlighedsuger, foreslår:

Det varslede energitillæg og eventuelt kommende energitillæg opkræves som en driftsudgift efter vedtægternes §4.1 og fordeles på samme måde som vores øvrige udgifter.

Begrundelse: Vi er af den opfattelse, at opkrævningen ikke kan ske efter §4.3 i vores vedtægter, men må ske efter §4.1. Vi har en ejerforening, hvor vores drifts- og vedligeholdelsesudgifter fordeles efter en procentreguleringsmetode, som blev fastsat i 2021 (før dette efter et fordelingstal), hvor de store lejligheder bærer en større del af udgiften. Denne fordelingsmetode anvendes i øvrigt i de allerfleste ejerforeninger.

Der bor, som udgangspunkt, flere personer i de store lejligheder, som har et større areal, når der skal varmes op, og dermed et større elforbrug. Vi ved ikke, hvor længe de høje elpriser, vi har nu, vil vare. Det er jo muligt, det bliver nødvendigt at øge vores samlede opkrævning udover den foreslåede.

Det er vores opfattelse, at eludgifter er en driftsudgift, og at stigninger i priser på el og andre ting, uanset hvor store de måtte være, er en driftsudgift, der må opkræves efter §4.1.

Bemærkning fra bestyrelsen: Som det fremgår af punkt 5, ønsker bestyrelsen at fastholde en ensartet opkrævning af energitillægget. Elforsbruget i et stort, gammelt hus som Strandslot afhænger også af andre faktorer end forbruget i den enkelte lejlighed. Opvarmning af fælleslokaler, tilbud om spa og vaskemaskine er eksempler på faciliteter, som betales af fællesskabet – uanset om den enkelte ejer benytter disse eller ej. Bestyrelsen betragter opkrævningen i 2023 som en engangforeteelse.

B: Medejer Tina Jalsø foreslår:

Bestyrelsen pålægges ikke at føre medlemmerne bag lyset.

Af referatet fra generalforsamlingen 2022 fremgår: "Bestyrelsen har besluttet at forbyde rygning inde i lejlighederne" og "det vil sige, at der ikke må ryges indendørs nogen steder". I henhold til gældende dansk ret har bestyrelsen imidlertid ikke hjemmel til at indføre forbud af nogen art vedrørende medejerne gøren og laden i egen lejlighed, og bestyrelsen har da også efter generalforsamlingen 2022 skriftligt meddelt mig, at bestyrelsen ikke har indført et rygeforbud, men at bestyrelsen anser det som en fordel, hvis man via formuleringen i referatet har fået medejerne til at tro, at der er indført forbud mod rygning i lejlighederne. På baggrund af ovenstående foreslås det, at bestyrelsen pålægges at afstå fra at forsøge at føre medejerne bag lyset, for så vidt angår de faktiske forhold, der er gældende for ejerforeningens medlemmer/medejerne.

Bemærkning fra bestyrelsen: Bestyrelsen støtter forslaget om, at medejerne ikke må føres bag lyset.

Ad 7: Valg af formand for bestyrelsen:

Jess Folke Andersen er på valg og ønsker efter fire år på posten ikke at modtage genvalg. Bestyrelsen foreslår, at bestyrelsesmedlem Carsten Machon vælges som ny formand.

Ad 8: Valg af medlemmer til bestyrelsen:

Følgende bestyrelsesmedlemmer er på valg:

Rose Marie Opitz – modtager genvalg.

Carsten Machon – såfremt Carsten Machon vælges som formand, foreslår bestyrelsen nyvalg af Annette Falberg. I modsat fald foreslås Carsten Machon genvalgt til bestyrelsen.

Helge Mogensen og Gerhard Dall er valgt for 2 år i 2022.

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 Dorthe Korsgaard for to år.

Henning A. Jensen er valgt som suppleant for 2 år i 2022.

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

Ad 10: Valg af medlemmer til arbejdsudvalg:

Bestyrelsen foreslår valg af følgende udvalg:

Indretningsudvalg: Rose Marie Opitz, Annette Falberg, Dorthe Korsgaard og Jette Birkholm.

Markedsføringsudvalg: Carsten Machon, Annette Falberg, Lisa Carlsson og Jette Birkholm.

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 ejerne 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 5. 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 2022 v/ formanden

Efter ønske fra nogle ejere holdt vi sidste år vores generalforsamling vest for Storebælt – på Nyborg Strand fredag 29. april. Det var ikke en udpræget succes. Af de 56 medlemmer, der deltog, kom de 44 fra østsiden af Storebælt.

Dagsordenen var også lidt "tynd", udover regnskab og budget var der ikke forslag, hverken fra medlemmer eller bestyrelsen.

Carsten Machon blev valgt som nyt bestyrelsesmedlem og afløste Birgitte Kristiansen.

Bestyrelsen har i den forløbne generalforsamlingsperiode foruden Carsten bestået af Rose Marie Opitz, Helge Mogensen, Gerhard Dall og Jess Folke Andersen. Suppleanter er Lisbet Willmars og Henning Jensen, der blev valgt som ny suppleant.

Der skete det positive på generalforsamlingen, at ejerforeningen fik nedsat 2 arbejdsudvalg – Indretningsudvalg og Markedsføringsudvalg – dem vender jeg tilbage til.

Bestyrelsen har i 2022 holdt 6 møder, og årets sidste møde blev holdt som et arbejds møde på Bornholm over 2 dage.

Administrative opgaver

De vedtægter, som vi vedtog 24. sept. 2021, er blevet tinglyst i november 2022.

De foregående udgaver af ejerforeningens vedtægter har ikke været tinglyst, og ældre udgaver er ikke blevet afløst. Vi bad derfor advokat John Kahlke sørge for at få tinglyst de gældende vedtægter, hvilket skete efter en ekstra omgang med Tinglysningsretten og et kæremaal.

Hvad er der sket?

2022 bliver sandsynligvis det år, hvor der er afsluttet flest store projekter på Strandslot.

Spa-teknik

Badevandsmyndighederne (Bornholms Regionskommune) stillede i 2020 en del krav til vores spa-anlægs teknik for at opfylde de gældende lovkrav, hvis vi fortsat skulle have godkendelse til drift af spa-anlæg. Disse arbejder er blevet udført siden 2020 og afsluttet i 2022 med en samlet entreprisenum på kr. 237.973.

Vi har bl.a. også installeret en frekvensomformer, der vil mindske det fremtidige strømforbrug.

Terrasse og salon

En del af jer har sikkert fulgt med i det meget store projekt med udskiftning af den store terrasse og renovering af salonen med tilstødende lokaler.

Nogle har fulgt med via nyhedsbrevene, hvor det gennem året har været flot beskrevet. Andre har taget terrasse og salon i brug og ved selvsyn set slutresultatet af det store projekt, og mange har også rost slutresultatet.

Som man kan forvente i et hus, der er mere end 100 år, har der været udfordringer, forsinkelser og meromkostninger undervejs. Men så skulle vi også gerne have glæde af forbedringerne i mange år fremover.

Igangsætning af projektet blev forsinket et par måneder, og arbejdet strakte sig ind i sæsonen helt frem til ultimo maj. Derfor havde bestyrelsen besluttet at give en vingave, som kompensation for byggestøj og ulemper, til de lejligheder, der blev brugt i byggeperioden. Den samlede entreprisenum for terrasse og salon inkl. projektering og rådgivning er på kr. 2.598.366.

Vi havde desværre en rådgiver på sagen, der på en række punkter i slutfasen svigtede sin opgave (og Strandslot som bygherre), som havde den uheldige konsekvens, at ejerforeningen er blevet påført et økonomisk tab både i forhold til rådgiveren og entreprenøren på sagen.

Stor trappe mod havet

Mange gående på Strandpromenaden stopper op og beundrer huset fra denne side. Det tror vi blandt andet skyldes den flot istandsatte og gennemreoverede hovedtrappe, der er et slot værdig. Projektet havde en samlet entreprisenum inkl. projektering på kr. 271.342.

Indretningsudvalg og nyt inventar

Som nævnt nedsatte vi på generalforsamlingen i 2022 et indretningsudvalg, og de har sprudlet med ideer om et Strandslot i lys og venlig badehotel stil. Hvis de mange ideer skulle have været virkeliggjort, så ville vores i forvejen pressede økonomi være brudt helt sammen. Men udvalget tog selv arbejdshandskerne på og indrettede to prøvelejligheder til bestyrelsens november møde, som faldt i bestyrelsens smag, og linjen blev dermed lagt.

Økonomi

På grund af et usædvanligt højt aktivitetsniveau og flere uventede omkostninger har 2022 været et udfordrende år for Ejerforeningens økonomi. Den store renovering af terrasse, salon og stortrappe bød på flere overraskelser undervejs, hvilket næppe kan undgås i en over 100 år gammel bygning, som ikke var løbende vedligeholdt. Også el-udgiften udviklede sig dramatisk, hvilket fik bestyrelsen til at beslutte et energitillæg, som vi på bagkant håber at få generalforsamlingens tilslutning til. Serviceudgifter til bl.a. rengøring var ligeledes væsentligt over budget.

Takket være tidligere års opsparing gik Ejerforeningen ind i 2022 med en egenkapital på 1.775.032 kr. Foreningen har i 2022 realiseret et regnskabsmæssigt underskud på 2.441.190 kr. Dette har medført, at foreningens egenkapital ved årets udgang var negativ med 666.154 kr. Foreningen har som følge af de afholdte væsentlige udgifter til bl.a. renovering af terrasse, salon og stortrappe haft en midlertidig bankkredit på 100.000 kr. Kreditten udløb den 10. marts 2023, alle kreditorer er indfriet, og der er penge på foreningens konto.

Bestyrelsen har således udnyttet tidligere års opsparing og mere til for at gennemføre værdifulde, helt nødvendige og varige forbedringer af Strandslot. Bestyrelsen valgte at gennemføre renoveringsprojekterne uden optagelse af lån eller ekstraopkrævning fra lejerne (i modsætning til f.eks. tagrenoveringen tidligere).

2023 og 2024 bliver opsparings-år. Bestyrelsen ser ikke behov for at optage lån, men vil med sikker økonomistyring og en fornuftig drift skabe overskud fra 2023 og fremover. I det senest opdaterede budget for 2023 forventes et overskud i størrelsesordenen 266.800 kr. og i 2024 et resultat på ca. 261.800 kr.

I øvrigt henvises til det fremsendte regnskab og budget, der fremlægges af kassereren til behandling på generalforsamlingen.

Salg og udlejning

Der har været stor aktivitet på udlejningssiden, både privat udlejning og de forholdsvis få lejligheder, som ejerforeningen disponerer over. Vi håber på en fortsat stor aktivitet på udlejningerne i 2023.

Markedsføringsudvalg

Markedsføringsudvalget, der blev valgt på sidste generalforsamling, har drøftet og behandlet følgende emner: Salg af ejerforeningens egne uger, en opdatering af hjemmesiden, Facebook sider, udlejningspriser og -liste, salgsaktiviteter i 2023 og generationsskifte problematik.

Jette Birkholm og Lisa Carlsson, som ejerforeningen benytter som ejendomsmæglere, har i 2022 solgt 45 lejlighedsuger, hvilket er en del under det normale årlige salg. Grunden er, at de har manglet lejlighedsuger til salg i de gode perioder.

Hvis du går i købs- eller salgstanker, så kontakt ejendomsmægler Lisa Carlsson, e-mail post@timeshare.dk eller på telefon 3141 8821.

I 2022 fik vi af RCI tildelt en "Gold Crown Resort Award", der også er blevet fornyet for 2023, og det skyldes ikke mindst en rigtig god serviceindsats 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 2022 har udsendt 5 stykker, der også kan ses på vores hjemmeside.

Strandslot har i 2022 haft en belægning eller benyttelsesgrad på 83%, hvilket må siges at være et udtryk for, at vores ejere eller deres familier sætter pris på at besøge Strandslot. I 30 af årets 999 uger har vi haft besøg af RCI-gæster.

Vi får besøg af flere børnefamilier, og legeområdet er i 2022 blevet udvidet med et nyt legehus, som Michael har stået fadder til – både som arkitekt og tømrer.

Bestyrelsen har et ønske om, at vi alle får det bedste ud af vores ophold på Strandslot. Det er derfor også den vision, 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.

Da jeg selv træder ud af bestyrelsen i forbindelse med denne generalforsamling, vil jeg gerne benytte lejligheden til at takke Michael og Birgitte for samarbejdet i den forløbne periode. Bestyrelsen siger jer også tak for samarbejdet og for den måde, I har grebet tingene an på i jeres respektive job.

Der skal også lyde en stor tak til Torkild Falstrup, der er vores ihærdige administrator af foreningens hjemmeside og nu også ansvarlig for foreningens Facebook side.

Jette Birkholm og nu Lisa Carlsson, som ejerforeningen benytter som ejendomsmæglere ved køb og salg af lejligheder, skal også have en tak for deres store engagement i Strandslot.

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

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

Ejerforeningen Strandslot

CVR-nr.: 15 67 09 75

Årsregnskab for 2022

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 2022 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 / 2023

Jess Folke Andersen

Helge Mogensen

Rose Marie Opitz

Carsten Machon

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

Usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi henleder opærksomheden på, at foreningen i 2022 som følge af de væsentlige renoveringsprojekter har realiseret et underskud på kr. 2.428.449, og at foreningens forpligtelser pr. 31. december 2022 overstiger foreningens aktiver med kr. 666.154. Foreningen har i forbindelse med renoveringsprojekterne etableret en midlertidig kreditramme, men har valgt ikke at optage lån til finansiering heraf. Dette medfører, at foreningen, med de budgetterede årsafgifter fra ejerne, er afhængig af løbende forudbetalinger fra ejere for at have tilstrækkelig med likviditet til den løbende drift eller at der etableres en længerevarende kreditramme. Ellers vil der kunne opstå betydelig tvivl om foreningens evne til at indfri dets forpligtelser i takt med at de forfalder og dermed foreningens muligheder for at fortsætte driften.

Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

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.

Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling 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 revisionshandling, 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.

Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

Rønne, den / 2023

Bornholms Revision A/S, Godkendt revisionsaktieselskab

CVR-nr. 37 85 84 98

Henrik Westh Thorsen
statsautoriseret revisor

MNE nr. 33232

Anvendt regnskabspraksis

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 m.v. fra ejere 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 nominal 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 nominal værdi.

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

Resultatopgørelse for året 2022

	Note	2022 Kr.	2021 Kr.
Indtægter:			
Fællesafgifter ejere		3.460.363	3.375.964
Afregning husdyr, gebyr m.m.		47.742	41.926
		3.508.105	3.417.890
Omkostninger til drift af ejendom og administration:			
Ejendomsskatter		37.397	37.157
Forbrugsafgifter		92.407	59.849
Større renoveringsprojekter:			
- Projektrådgivning		0	16.875
- Stortrappe		228.438	0
- Terrasse/salon		2.361.869	269.807
- Udluftningshætte		0	13.021
Reparationer og vedligeholdelse:			
- Bygninger og installationer	1	223.366	166.829
- Området	2	25.088	44.887
- Inventar og udstyr	3	136.152	178.136
- Spa-teknik		50.482	77.054
TV-afgifter og internet		21.627	21.195
Elektricitet		717.943	437.475
Forsikringer		66.767	65.787
Renovation		49.558	36.455
Løn- og personaleudgifter	4	836.544	763.540
Vask, rengøring ekstern service		716.104	582.543
Administrationsomkostninger	5	212.608	162.014
Bestyrelsesmøder og generalforsamling	6	55.924	92.716
		5.832.274	3.025.340
Omkostninger til egne uger og debitorer:			
Ejerforeningens egne uger	7	70.169	68.538
Tab og omkostninger på debitorer m.m.	8	20.282	-27.602
Udgifter i alt		5.922.725	3.066.276
Finansielle poster:			
Indtægt fra rykkergebyrer m.m.		2.700	1.700
Renteindtægter		0	0
Garantiprovision og garantigebyr		12.741	0
Renteudgifter og øvrige gebyrer m.m.		16.529	20.129
Årets resultat		-2.441.190	333.185

Ejerforeningen Strandslot

Balance pr. 31. december 2022

	Note	2022 Kr.	2021 Kr.
AKTIVER			
Likvide midler:			
Kasse		591	33
DB 4720-60001200, driftskonto		0	2.064.293
Indlån 12810172		3.622	3.267
Likvide midler i alt		4.213	2.067.593
Tilgodehavender:			
Debitorer	9	290.145	258.153
Andre tilgodehavender		5.592	0
Forudbetalte poster		0	0
Tilgodehavender i alt		295.737	258.153
Aktiver i alt		299.950	2.325.746

Ejerforeningen Strandslot

Balance pr. 31. december 2022 (fortsat)

	2022	2021
Note	Kr.	Kr.
PASSIVER		
Egenkapital:		
Egenkapital primo	1.775.032	1.441.846
Årets resultat	-2.441.186	333.186
Egenkapital i alt	-666.154	1.775.032
Gæld:		
DB 4720-60001200, driftskonto	8.041	0
Kreditorer	491.010	124.403
Skyldige lønrelaterede poster	54.457	72.493
Forudfaktureret	349.346	297.568
Afsat skyldige omkostninger	63.250	56.250
Gæld i alt	966.104	550.714
Passiver i alt	299.950	2.325.746

Ejerforeningen Strandslot

Noter for året 2022

	2022	2021
	Kr.	Kr.
1. Vedligeholdelse bygninger og installationer		
Gulvafslibning og køkkenelementer m.v.	0	0
Spa-pool / romersk bad	80.220	58.004
Fremmed medhjælp	0	0
Tømrerarbejde	0	17.431
Smede og VVS arbejde	49.592	24.349
El-arbejde	37.461	26.127
Murerarbejde	5.538	6.288
Tæpperensning	0	21.444
Udskiftet vinduer	21.455	0
Maling udvendig	300	0
Maling indvendig	1.034	0
Badeværelsesrenovering	0	0
Brandeftersyn og skorstensfejning	25.997	13.186
Nyt nøglesystem og diverse småanskaffelser	1.769	0
Note 1 i alt	223.366	166.829
2. Vedligeholdelse af området		
Havemøbler	2.191	1.165
Gartnerarbejde og udvendig vedligeholdelse	21.726	32.504
Planter mv. og drift af plæneklipper	1.171	11.218
Note 2 i alt	25.088	44.887
3. Vedligeholdelse inventar og udstyr		
Møbler, gardiner og tæpper m.v.	38.980	100.813
Komfurer	13.715	4.398
Hvidevarer	14.835	1.040
Fladskærms TV og antenneanlæg	13.089	2.390
Diverse reparationer og småanskaffelser	55.533	69.495
Note 3 i alt	136.152	178.136
4. Løn- og personaleudgifter		
Ejendomsinspektør og administration	446.710	412.363
Oldfrue, vask, rengøring og vikar m.v.	280.048	275.165
Regulering feriepengeforpligtelser	685	3.799
Kørsel, ærinder o.l.	42.161	6.202
Lønsumsafgift	46.656	42.951
Kursusudgift	0	0
Øvrige personaleudgifter	20.284	23.060
Note 4 i alt	836.544	763.540

Ejerforeningen Strandslot

Noter for året 2021 (fortsat)

	2022	2021
	Kr.	Kr.
5. Administrationsomkostninger		
Telefon og ADSL	21.043	14.082
Porto og gebyrer	2.149	3.032
Kontorartikler	5.066	4.535
Kontingenter	21.173	18.336
EDB-udgifter, PBS og hjemmeside	25.486	13.861
Revision	17.000	16.250
Regnskabs- og administrativ assistance	75.000	77.313
Anden assistance advokat	32.500	0
Dekoration og udsmykning	2.465	1.208
Reklame og PR	7.214	6.469
Diverse	3.512	6.928
Note 5 i alt	212.608	162.014
6. Bestyrelsesmøder og generalforsamling		
Generalforsamling	20.350	54.323
DTF Generalforsamling	-173	3.300
Bestyrelsesmøder	35.747	35.093
Note 6 i alt	55.924	92.716
7. Ejerforeningens egne uger		
Salg og udlejning egne uger	-19.951	-20.358
Afgift ejerforeningens egne uger	90.120	88.896
Note 7 i alt	70.169	68.538
8. Tab og omkostninger på debitorer m.v.		
Regulering i hensættelse til tab på debitorer	-9.703	-50.020
Afskrevet tab på debitorer	12.061	17.368
Indbetaling på tidligere afskrevet debitor	0	0
Advokat og inkassoomkostninger	17.924	5.050
Note 8 i alt	20.282	-27.602
9. Tilgodehavender hos ejerne		
Overforfaldne tilgodehavender	23.805	34.279
Hensættelse til imødegåelse af tab debitorer	-19.294	-28.997
Forudfaktureret mm.	285.634	252.871
Note 9 i alt	290.145	258.153

STRANDSLOT BUDGET

	2023 GODKENDT 29.04.2022	2023 REVIDERET 21.04. 2023	2024 UDKAST 21.04. 2023
INDTÆGTER			
1100 Fællesafgifter fra ejere	3.544.324	3.544.324	3.628.713
Ekstra opkrævning vedr. el	0	484.500	0
1215 Udlejning / salg af egne lejligheder	0	0	0
1220 Afregning husdyr + diverse ekstra	30.000	30.000	40.000
INDTÆGTER I ALT	3.574.324	4.058.824	3.668.713
UDGIFTER			
SKATTER OG AFGIFTER			
1310 Ejendomsskatter	-40.000	-40.000	-45.000
1320 Forbrugsafgifter	-65.000	-110.000	-150.000
1470 Elektricitet	-600.000	-750.000	-750.000
SKATTER OG AFGIFTER I ALT	-705.000	-900.000	-945.000
VEDLIGEHOLDELSE OG DRIFT			
1405 Bygninger og installationer	-233.000	-50.000	-50.000
1430 Vinduer og døre	0	-25.000	0
1460 Varmepumpe – t. varmt vand	-10.000	-5.000	-20.000
1515 Smed og VVS	0	-25.000	-15.000
1520 Elektriker	0	-10.000	-15.000
1525 Murer	0	-10.000	-10.000
1526 Brandeftersyn og skorstensfejning	-15.000	-20.000	-30.000
1531 Malervarer	0	-3.000	0
1535 Anden vedligeholdelse i lejligheder	0	-10.000	0
VEDLIGEHOLDELSE OG DRIFT I ALT	-258.000	-158.000	-140.000
UDENDØRS OMRÅDER			
1920 Havemøbler	-5.000	-5.000	0
1935 Udvendig vedligeholdelse	-20.000	-20.000	-10.000
UDENDØRS OMRÅDER I ALT	-25.000	-25.000	-10.000
INVENTAR OG Udstyr			
2010 Nyindretning (Indretningsudvalget)	0	-275.000	-50.000
2020 Møbler, tæpper m.m. (9 sofaer)	0	-108.000	0
2060 Hårde hvidevarer	0	-15.000	-15.000

2065	Komfurer og køleskabe	0	-15.000	-15.000
2073	TV og musikanlæg	0	-5.000	
2075	Vedligeholdelse inventar & udstyr	-70.000	-15.000	0
2080	Småanskaffelser af inventar og udstyr	0	-20.000	-5.000
2110	Spa-pool / Romersk bad	0	-94.000	-75.000
2210	TV afgifter	-25.000	-25.000	-30.000
1490	Internet / wi-fi	0	0	-10.000
	INVENTAR OG UDSTYR I ALT	-95.000	-572.000	-200.000
	FORSIKRINGER			
2410	Ejendomsforsikring	-55.000	-55.000	-60.000
2420	Erhvervsforsikring	-10.000	-10.000	-13.500
2430	Bestyrelsesansvar	-6.500	-6.500	-6.500
	FORSIKRINGER I ALT	-71.500	-71.500	-80.000
2510	RENOVATION I ALT	-40.000	-50.000	-40.000
	LØN- OG PERSONALEUDGIFTER			
3010	Lønninger	-640.000	-685.000	-705.000
3060	Pension	-51.200	-34.800	-38.000
3030	Vikar (ISS)	-30.000	0	0
3040	Lønrefusion og feriepenge	0	0	0
3220	Kørselsgodtgørelse og parkering	-5.000	-5.000	-5.000
3225	Rejser, kurser og møder m.v.	-10.000	-10.000	-10.000
3310	ATP	-6.000	-6.000	-6.000
3320	Barselsfond, AER	-6.000	-6.000	-6.000
3330	Arbejdsskadeforsikring	-6.000	-6.000	-6.000
3360	Personaleudgifter - øvrige	-5.000	-5.000	-5.000
	LØN- OG PERSONALEUDGIFTER I ALT	-804.200	-802.800	-831.000
	VASK OG RENGØRING			
3410	Rengøring	-425.000	-500.000	-500.000
3420	Linned leje og vask	-200.000	-190.000	-200.000
3460	Rengøringsartikler	-25.000	-5.000	-5.000
	VASK OG RENGØRING I ALT	-650.000	-695.000	-705.000
	ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER			
3610	Telefon	-22.000	-15.000	-15.000
3620	Porto og gebyrer	0	-2.000	-2.000
3625	Kontingenter / Falck	-20.000	-23.000	-20.000
3630	Kontorartikler	0	-5.000	-5.000
3645	E-conomic.dk EDB/IT	15.000	15.000	15.000
3655	PBS betalingservice	-8.000	-8.000	-8.000
3660	Revision / regnskabsassistance	-110.000	-100.000	-120.000
3670	Ejendomsmægler, Advokat/tinglysning/incasso	-15.000	-15.000	-25.000

3672	Ny hjemmeside	0	-75.000	-25.000
3675	Dekoration/udsmykning	0	-2.500	0
3680	Brandsikring	0	-15.000	0
3700	Reklame og PR	-10.000	-10.000	-10.000
3800	DTF / RCI	-10.000	-10.000	-10.000
3810	Generalforsamling	-50.000	-50.000	-50.000
3820	Bestyrelsesmøder	-35.000	-50.000	-50.000
	ADM.OMKOSTNINGER I ALT	-295.000	-365.500	-325.000
	RESULTAT FØR RENTER	-2.943.700	-3.639.800	-3.276.000
	RENTER			
4410	Renter, bank	-15.000	-5.000	-10.000
4365	Rykkergebyr, debitorer	5.000	2.000	0
4450	Gebyrer mv.	-10.000	-5.000	0
	RENTER OG GEBYRER I ALT	-20.000	-8.000	-10.000
	RESULTAT FØR EKSTRAORD. POSTER	-2.963.700	-3.647.800	-3.286.000
	EKSTRAORDINÆRE POSTER			
4670	Egne lejligheder	-65.000	-98.596	-100.942
4680	Tab på debitorer	-30.000	-20.000	-20.000
1410	Arbejder iflg. tilstandsrapport	-375.000	0	0
1573	Andre opgaver (afrense hovedtrappe)	0	-25.625	0
	EKSTRAORDINÆRE POSTER I ALT	-470.000	-144.221	-120.942
	PERIODENS RESULTAT	140.624	266.803	261.771