

Ejerforeningen
Sommerbyen Lille Sandvig
Årsrapport for året
1. september 2018 - 31. august 2019
(16. regnskabsår)

CVR-nr. 27 38 18 04

Fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 13/10 2019.

dirigent



Indhold

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	2
<u>Påtegninger</u>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring	4 - 5
<u>Årsregnskab 1. september 2018 til 31. august 2019</u>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	9 - 12

Foreningsoplysninger

Foreningsnavn: Ejerforeningen Sommerbyen Lille Sandvig

Hjemstedsadresse: Tornegade 4, 1. sal, 3700 Rønne

CVR-nr.: 37 85 84 98

Administrator: Jens-Otto A. Sonne
Tornegade 4, 1. sal
3700 Rønne

Bestyrelse: Charles Nielsen
Dalvangen 8
7000 Fredericia

Flemming Overby
V. Paradisvej 137
2840 Holte

Kenn-Erik Munk
Buen 20
3770 Allinge

Henrik Wichmann Juhl
Harald Kiddes Vej 25
8230 Åbyhøj

Martin Howardsen
Pile Alle 30
3450 Allerød

Holger Olsen
Kapelvej 9a
3700 Rønne

Revision: Bornholms Revision A/S
Godkendt revisionsaktieselskab
Tornegade 4, 1. sal
3700 Rønne

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for 1. september 2018 til 31. august 2019 for Ejerforeningen Sommerbyen Lille Sandvig.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med foreningens vedtægter og beskrivelse af anvendt regnskabspraksis.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2018 - 31. august 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sandvig, den 25. september 2019

I bestyrelsen

Charles Nielsen
Formand

Flemming Overby

Henrik Wichmann Juhl

Martin Howardsen

Kenn-Erik Munk

Holger Olsen

Den uafhængige revisors erklæring

Til medlemmerne i Ejerforeningen Sommerbyen Lille Sandvig

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Sommerbyen Lille Sandvig for regnskabsåret 1. september 2018 – 31. august 2019, 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. august 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2018 – 31. august 2019 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Ejerforeningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget godkendte budgetter. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet (fortsat)

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 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 25. september 2019
Bornholms Revision A/S, Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr. 37 85 84 98

Henrik Westh Thorsen
Statsautoriseret revisor
mne33232

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejerforeningen Sommerbyen Lille Sandvig for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med foreningens vedtægter og beskrivelse af anvendt regnskabspraksis.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs.

Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Indtægter omfatter indbetalinger fra medlemmer til dækning af foreningens drift.

Udgifter omfatter regnskabsårets udgifter til drift af ejerforeningens aktiviteter.

Materielle anlægsaktiver

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. Anskaffelser med en forventet flerårig brugstid aktiveres under materielle anlægsaktiver.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstid:

	<u>Afskrivningsperiode</u>	<u>Scrapværdi</u>
Varmepumpe	10 år	0
Tag Centerbygning	10 år	0
Pool	10 år	0
Øvrige driftsmidler	5 år	0

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

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

Modtagne aconto beløb ejere fragår i afholdte reoveringsudgifter ved færdiggørelse.

Resultatopgørelse for perioden 1. september 2018 - 31. august 2019

Ej revideret budget <u>2018/19</u>		<u>Note</u>		<u>2017/18</u>
822.000	Indbetalte fællesudgifter	1	822.000	822.000
	Ekstra indbetaling		200.000	0
<u>18.000</u>	Andre indtægter, vaskeri, gebyrer m.v.		<u>32.604</u>	<u>18.233</u>
<u>840.000</u>			<u>1.054.604</u>	<u>840.233</u>
	<u>Eksterne udgifter:</u>			
(180.000)	Personaleudgifter	2	(167.503)	(178.561)
(235.000)	El, vand og renovation	3	(222.194)	(230.312)
(60.000)	Ejendomsudgifter	4	(44.544)	(56.165)
(150.000)	Vedligeholdelse / småanskaffelser	5	(137.097)	(242.765)
<u>(149.000)</u>	Administrationsudgifter	6	<u>(166.170)</u>	<u>(151.134)</u>
<u>(774.000)</u>	Eksterne udgifter i alt		<u>(737.508)</u>	<u>(858.937)</u>
66.000	Resultat før afskrivninger og finansiering		317.096	(18.704)
<u>(31.000)</u>	Afskrivninger	8	<u>(82.287)</u>	<u>(22.420)</u>
35.000	Resultat før finansiering		234.809	(41.124)
0	Finansieringsudgifter	7	(2.328)	(82)
<u>0</u>	Finansieringsindtægter		<u>185</u>	<u>401</u>
<u>35.000</u>	Årets resultat		<u>232.666</u>	<u>(40.805)</u>
	<u>Resultatdisponering:</u>			
	Årets overskud overført til konto for overført overskud/tab		<u>232.666</u>	
			<u>232.666</u>	

Balance pr. 31. august 2019Aktiver

			<u>31/8 2018</u>
<u>Anlægsaktiver:</u>	<u>Note</u>		
Varmepumpe	8	39.351	44.972
Pool renovering	8	100.795	117.594
Driftsmidler	8	76.774	95.968
Tag Centerbygning	8	366.059	406.732
Anlægsaktiver i alt		<u>582.979</u>	<u>665.266</u>
 <u>Omsætningsaktiver:</u>			
Andre tilgodehavender	9	69.939	15.106
Afholdte udgifter vedr. Centerbygning renovering		0	452.917
Forudbetalte omkostninger		69.236	68.754
Bankbeholdning		277.193	47.893
Omsætningsaktiver i alt		<u>416.368</u>	<u>584.670</u>
 Aktiver i alt		<u>999.347</u>	<u>1.249.936</u>

Passiver

<u>Egenkapital:</u>			
<u>Grundfond:</u>			
Grundfond primo		500.000	500.000
		<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
 <u>Overført overskud/tab:</u>			
Overført fra tidligere år		179.630	220.435
Overført fra resultatopgørelse		232.666	(40.805)
		<u>412.296</u>	<u>179.630</u>
 Egenkapital i alt		<u>912.296</u>	<u>679.630</u>
 <u>Kortfristet gæld:</u>			
Anden gæld	10	87.051	184.022
Modtaget aconto fra ejere vedr. Centerbygn. renover.		0	386.284
Kortfristet gæld i alt		<u>87.051</u>	<u>570.306</u>
 Gæld i alt		<u>87.051</u>	<u>570.306</u>
 Passiver i alt		<u>999.347</u>	<u>1.249.936</u>
 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	11		

Noter

<u>Budget</u> <u>2018/19</u>			<u>2017/18</u>
	1	<u>Indbetalte fællesudgifter:</u>	
822.000		Indbetalt af ejere	822.000
<u>822.000</u>			<u>822.000</u>
	2	<u>Personaleudgifter:</u>	
180.000		Løn incl. sociale omkostninger - ansat i perioden	
		sept. - okt. 2018 & april - aug. 2019 samt kørselsgodtgørelse	167.503
<u>180.000</u>			<u>178.561</u>
			<u>167.503</u>
			<u>178.561</u>
	3	<u>El, vand og renovation:</u>	
20.000		Vand- og afledningsafgift - fællesarealer	17.523
40.000		El - fællesarealer	22.366
165.000		Renovation, renholdelse	158.684
10.000		Bortkørsel af haveaffald m.v.	23.621
<u>235.000</u>			<u>222.194</u>
			<u>230.312</u>
	4	<u>Ejendomsudgifter:</u>	
60.000		Forsikringer	44.544
<u>60.000</u>			<u>56.165</u>
			<u>44.544</u>
			<u>56.165</u>
	5	<u>Vedligeholdelse / småanskaffelser:</u>	
25.000		Vedligeholdelse af pool	88.335
25.000		Drift af havetraktor, benzin	7.725
		Vedligeholdelse af havetraktor og øvrige driftsmidler m.v.	4.180
<u>50.000</u>		Transport	100.240
			<u>35.664</u>
			<u>4.819</u>
			<u>16.213</u>
			<u>56.696</u>

Noter

Budget 2018/19			2017/18
	5	<u>Vedligeholdelse / småanskaffelser (fortsat):</u>	
50.000		Transport	100.240 56.696
		Øvrig vedligeholdelse bestående af:	
		Vaskemaskiner / Tørretumblere	0 70.909
		Install. Varmepumpe Poolhus	0 32.794
		Utæt jordledning	0 7.756
50.000		Øvrig vedligeholdelse	15.101 5.652
		Henlæggelse til grundfond	0 0
25.000		Småanskaffelser m.v.	5.604 13.958
		Omlægning af regn- og spildevand	7.001 55.000
15.000		Legeplads / bænke	0 0
10.000		Hjælp til det grønne / Vejchikane	9.151 0
		Renov. solvarme i forbindelse med renov. tag Cent.bygn.	0 0
<u>150.000</u>			<u>137.097 242.765</u>
	6	<u>Administrationsudgifter:</u>	
3.000		Telefon, vicevært m.v.	4.034 1.959
5.000		Hjemmeside, hosting m.v.	4.825 4.825
2.000		Kontorhold, rengøringsartikler m.v.	943 813
4.000		Forsikringer	4.061 3.909
59.000		Administrationshonorar	59.174 58.588
8.000		Revisionshonorar	7.701 7.560
3.000		Anden assistance incl. regulering tidl. år	23.500 3.125
6.000		Godtgørelse bestyrelse	6.000 6.000
0		Gebyrer	8.432 7.361
34.000		Generalforsamling og mødeudgifter	21.869 32.935
25.000		Rejseudgifter bestyrelse	25.783 22.711
0		Diverse udgifter, herunder kursus samt afskrivning ejer	(152) 1.348
<u>149.000</u>			<u>166.170 151.134</u>
	7	<u>Finansieringsudgifter:</u>	
		Bankrenter	(1.970) 0
0		Kreditorrenter	(358) (82)
			<u>(2.328) (82)</u>

Noter

8	<u>Anlægsaktiver:</u>	<u>Pool</u>	<u>Varmepumpe</u>	<u>Driftsmidler</u>
	Anskaffelsessum 1. september 2018	167.991	56.214	95.968
	Tilgang i året	0	0	0
	Afgang i året	0	0	0
	Anskaffelsessum pr. 31. august 2019	<u>167.991</u>	<u>56.214</u>	<u>95.968</u>
	Afskrivninger pr. 1. september 2018	50.397	11.242	0
	Årets afskrivning	16.799	5.621	19.194
	Tilbageførte afskrivn. på afhændede aktiver	0	0	0
	Afskrivninger pr. 31. august 2019	<u>67.196</u>	<u>16.863</u>	<u>19.194</u>
	Bogført værdi pr. 31. august 2019.....	<u>100.795</u>	<u>39.351</u>	<u>76.774</u>
				<u>Tag Centerbygning</u>
	Anskaffelsessum 1. september 2018			406.732
	Tilgang i året			0
	Afgang i året			0
	Anskaffelsessum pr. 31. august 2019			<u>406.732</u>
	Afskrivninger pr. 1. september 2018			0
	Årets afskrivning			40.673
	Tilbageførte afskrivn. på afhændede aktiver			0
	Afskrivninger pr. 31. august 2019			<u>40.673</u>
	Bogført værdi pr. 31. august 2019			<u>366.059</u>
	<u>Afskrivninger</u>			
	Årets afskrivning driftsmidler			19.194
	Afskrivning pool			16.799
	Afskrivning varmpumpe			5.621
	Afskrivning tag Centerbygning			40.673
				<u>82.287</u>
9	<u>Andre tilgodehavender:</u>			
	Tilgode vandforbrug ejere			2.382
	Tilgode elforbrug ejere			36.330
	Tilgodehavende fællesudgifter			31.227
				<u>69.939</u>

Noter

10	<u>Anden gæld:</u>	
	Skyldige omkostninger til leverandører	61.371
	Afsat skyldigt til vandværk	12.260
	A-skat / AM, ATP, løn m.v.	<u>13.420</u>
		<u>87.051</u>
11	<u>Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser:</u>	
	I henhold til vedtægterne hæfter medlemmerne subsidiært, personligt og solidarisk for foreningens forpligtelser overfor tredjemand.	