

E/F Storløkke Feriepark

Bestyrelsens beretning for 2010

Udlejningen

Mens det samlede bornholmske hotel- og feriehusmarked oplevede en nedgang i antallet af overnatninger, havde Storløkke Feriepark igen i 2010 et godt år med en udlejning på niveau med eller lidt bedre end 2009.

Det nyrenoverede pool-område har fået meget ros af gæsterne. Det ”nye” pool-område er givetvis medvirkende til, at gæstetilfredshedsanalyserne viser nogle meget flotte tal. 2010 havde således den hidtil højeste gæstetilfredshed i de år, som udlejningsbureauet A/S Team Bornholm har foretaget målinger.

Den høje gæstetilfredshed skaber en god cirkelvirkning, idet vi får endnu flere stamgæster, ligesom vores gæster anbefaler Storløkke Feriepark til venner og bekendte. I skrivende stund er udlejningen for 2011 allerede godt i gang, og sæsonen er startet endnu bedre end i 2010, så A/S Team Bornholm ser meget positivt på sæsonen.

Årsregnskabet

Regnskabet for 2010 udviser et overskud på kr. 8.802, hvilket er meget tæt på det budgetterede resultat på kr. 10.943. Det giver en afvigelse på blot kr. 2.141 i forhold til en samlet budgetramme på kr. 648.000. Vi har derfor ramt budgettet med 99,7%, hvilket i al beskeden må siges at være en ganske tilfredsstillende præcision.

I sammenligning med andre ferieparken på Bornholm er vi da også så heldige, at vi har en meget stabil og solid drift. Inklusive tagfonden udgør ejerforeningens formue nu over kr. 1,7 millioner. Den gode drift i ejerforeningen kan primært henføres til, at Storløkkes feriehus er solidt bygget, ligesom der er indgået driftsaftale for swimmingpool, legeland med videre. Disse driftsaftaler sikrer en løbende drift til et fast og lavt prisniveau, således at uforudsete vedligeholdelsesomkostninger undgås i videst muligt omfang.

I bestyrelsen er vi lidt stolte over, at ejerforeningen har et så lavt omkostningsniveau. Omkostningsniveauet ligger således væsentligt under andre ejerforeninger i tilsvarende ferieparken på Bornholm, ligesom Storløkkes ejerforening har en række ekstra ydelser til ejerne inkluderet i sit ejerforeningsbidrag:

- Udskiftning af små inventar som dyner, puder, parasoller, bestik, service betales af ejerforeningen
- Indboforsikring i feriehusene betales af ejerforeningen via den fælles forsikring
- Renovation er inkluderet i ejerforeningsbidraget, hvor renovationen i andre ejerforeninger betales særskilt med beløb på over kr. 2.200 pr. hus pr. år.

Nye skatteregler fra 2011

Fra og med 2011 bliver skattereglerne for udlejning af feriehusene endnu bedre. De første kr. 20.000 af lejeindtægten er skattefrie fra og med sæson 2011. 40% af resten af udlejningsindtægten er også skattefri. Hvis du eksempelvis har en lejeindtægt på 36.000 kr., så er de første 20.000 kr. altså skattefrie. Af restbeløbet på 16.000 kr. (36.000 minus 20.000), er 40% også skattefrie. Den skattepligtige indtægt bliver derfor 9.600 kr. (16.000 minus 40%), som beskattes som kapitalindkomst, hvilket for de fleste personer er cirka 34%. Af den samlede indtægt på 36.000 kr. kommer man derfor kun til at betale 3.264 kr. (34% af 9.600) i skat, hvilket svarer til en skat på blot 9%. De nye skatteregler er således en stor fordel for huse som på Storløkke Feriepark, hvor huspriserne er attraktive i forhold til lejeindtægterne. Allerede i dag bruger en del af husejerne på Storløkke Feriepark deres feriehus som en pensionsopsparing, og den tendens vil vi formentlig se i øget omfang fremover.

I tabelform har vi eksemplificeret de nye skatteregler:

Samlet indtægt	36.000
Bundfradrag	-20.000
	16.000
40% fradrag	-6.400
Skattepligtig lejeindtægt	9.600
Skattebetaling ved skattesats på 34%	3.264

Den løbende drift

Internet

Bestyrelsen fik etableret udvidelsen af det trådløse internet i foråret 2010. Det har vist sig at være en drifts- og prismæssigt god løsning, som gæsterne har været glade for.

Hjemmeside for ejerforeningen

Ejerforeningens hjemmeside www.familieferiebornholm.dk/ejerslorloekke blev etableret i marts 2010. Siden bliver jævnligt opdateret med nyheder og andre relevante oplysninger til ejerne. Det er en gratis løsning for ejerforeningen, idet vi ikke betaler for serverpladsen eller andre omkostninger, og opdateringen står bestyrelsen selv for. Det er bestyrelsens opfattelse, at vi med ovenstående løsning har dækket informationsbehovet, uden at det medfører ekstra omkostninger for ejerforeningen.

Inventaraftale

Inventaraftalen, hvorefter ejerforeningen betaler og sørger for udskiftning af småinventar i feriehusene (parasoller, køkkenservice, dyner, puder med videre), har vist sig at være en rigtig god løsning. Gæsterne kan hurtigt få udbedret eventuelle mangler i feriehusene, og husejerne slipper for at skulle bruge tid og kræfter på indkøbet. Udlejningsbureauet, A/S Team Bornholm, giver et tilskud på kr. 10.000 årligt, hvilket sammen med "stordriftsindkøb" er med til at holde omkostningerne på et relativt lavt niveau.

Vedligeholdelsesarbejder i året

Der er blevet renoveret 13 tage i 2010. Omkostningerne hertil er betalt via tagfonden. Ejerforeningen har endvidere foretaget reparationer på udvendigt murværk og læmure. Den hårde vinter 2009/2010 havde således bevirket en del frostsprængte mursten. Vi skal forvente, at denne omkostning også vil være tilstede i 2011, da også vinteren 2010/2011 har været hård.

Renovering af swimmingpool

Området ved swimmingpoolen blev renoveret i foråret 2010, og som nævnt har gæsterne været særdeles glade for det. Der var tale om en omfattende og dyr renovering, men det er ikke noget, som har belastet ejerforeningens økonomi. Ejerforeningen har således indgået en fastpris aftale med Familie Ferie Bornholm ApS, som forestår driften af swimmingpoolen. Det er derfor Familie Ferie Bornholm ApS, der selv har betalt omkostningen til renoveringen.

Familie Ferie Bornholm ApS er i skrivende stund ved at lave yderligere forbedringer omkring pool-området, således at der kommer en bedre sammenhæng mellem legepladsen og pool-området. Hvis det er teknisk muligt, vil der endvidere blive etableret en petanque-bane på området nedenfor swimmingpoolen. Disse forbedringer sker også for Familie Ferie Bornholm ApSs egen regning, hvorfor det ikke er noget, som påvirker ejerforeningens økonomi.

Containerplads ved centerbygningen

Familie Ferie Bornholm ApS har i årets løb etableret den ønskede afskærmning af affalds-containerne ved centerbygningen. Tidligere kunne containerne således ses fra p-pladsen, og udfra et gæstemæssigt synspunkt var dette synsmæssigt ikke så pænt. Afskærmningen er blevet pæn, og er sket for Familie Ferie Bornholm ApS egen regning.

Energimærkning

Ejerforeningens bestyrelse har i årets løb undersøgt, om ejerforeningen er "tvunget" til at få udarbejdet energimærke for hele Storløkke Feriepark i henhold til den nye lovgivning herom. Ejerforeningens bestyrelse har konsulteret en statsautoriseret ejendomsmægler, som har oplyst, at Storløkke Feriepark ikke er opfattet af reglerne, da den obligatoriske energimærkning kun gælder huse på over 60 m². Ejerforeningen behøver derfor ikke at anvende omkostninger på et energimærke, hvilket bestyrelsen hilser med tilfredshed, da et energimærke efter bestyrelsens opfattelse ikke har nogen egentlig værdi for et sommerhus-feriested som Storløkke Feriepark. I Folketinget er der i øvrigt enighed i denne opfattelse, hvorfor der er planer om, at sommerhuse helt bliver fritaget for energimærkningskravet.

Forsikringsmæssige forhold

Ejerforeningen har indgået en 5-årig aftale med forsikringsselskabet Alm. Brand, da den gamle aftale udløb i 2010. Selv om præmiebetalingen er steget gennem årene, så har Alm. Brand fortsat de mest konkurrencedygtige priser. Endvidere har Alm. Brand udvist en stor fleksibilitet og forståelse i forbindelse med de skader, som der har været i årenes løb på Storløkke Feriepark, og det er jo i forbindelse med skader, at man virkelig kan se, om man har valgt det rigtige forsikringsselskaber. I bestyrelsen føler vi, at vi har valgt rigtigt ved at fortsætte aftalen med Alm. Brand.

Tv-kanaler

Som en konklusion på drøftelserne om ændret/øget tv-udbud på generalforsamlingen i 2010, besluttede ejerforeningens bestyrelse at investere kr. 11.000 i en udvidelse/modernisering af tv-anlægget. Beløbet er indeholdt i regnskabet for 2010. Tiltaget muliggør, at vi har kunnet øge udbuddet af TV-kanaler med DR-Ramasjang, DR-Kultur og DR-Update. Specielt DR-Ramasjang har været meget efterspurgt blandt børnefamilierne. Gæsterne har været glade for det igangsatte tiltag. Der er relativt få gæster, som efterspørger flere tv-kanaler, hvorfor bestyrelsen for nærværende ikke mener, at det er nødvendigt med en yderligere investering i tv-kanaler.

God dialog

Afslutningsvis vil bestyrelsen sige tak for et godt år. Tak til alle medlemmerne for de mange positive tilbagemeldinger og konstruktive idéer.

På bestyrelsens vegne

Rasmus Richter-Lund

Formand for ejerforeningens bestyrelse