



Jeckels Gl. Skagen

Dagsordenen for den ordinære generalforsamling i Foreningen Af Time Share Ejere På Jeckels.

Generalforsamlingen afholdes
tirsdag den 2.maj 2023 kl. 16.00
på Restaurant Anker, Fiskerivej 12, 8000 Aarhus C.

Med følgende dagsorden i henhold til § 8 i gældende vedtægter:

1. Udpegning af dirigent og stemmetællere.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Godkendelse af regnskab for 2022.
4. Beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af underskud i henhold til det godkendte regnskab.
5. Bestyrelsens orientering om estimat for indeværende år, 2023.
6. Godkendelse af budget for 2024.
7. Fastsættelse af kontingent.
8. Beslutning om ekstraopkrævning til dækning af omkostninger til yderligere køkken- og lejlighedsrenoveringer.
9. Forslag fra bestyrelsen om vedtægtsændringer.
10. Valg af bestyrelse og suppleanter.
11. Valg af revisor.
12. Eventuelt.

Bestyrelsens beretning, revideret årsregnskab for 2022, budget estimat for 2023, budgetforslag for 2024
forslag til kontingenter for 2024 se de følgende sider.

På bestyrelsens vegne

Flemming Kragh Hansen
Formand

Gl. Skagen d. 3.4.2023

Bestyrelsens skriftlige beretning til generalforsamlingen 2. maj 2023

Denne beretning vedrører regnskabsåret 2022, men dækker reelt, som tidligere, perioden fra seneste generalforsamling 31. marts 2022 og til nu. Beretningen er ikke afskrift af, hvad bestyrelsesreferaterne har indeholdt (der henvises til dem på hjemmesiden, www.jeckels.dk), men er en mere overordnet gengivelse af, hvordan Jeckels har udviklet sig i beretningsperioden.

Bestyrelsen havde i marts 2022 taget kontakt til et brancherekutteringsbureau, efter at vores tidligere direktør netop havde opsagt sin stilling. Bestyrelsen havde aftalt med bestyrelsesmedlem Christina Westring, at hun skulle fungere som vikar, indtil en ny hotelleder kunne tiltræde. Perioden var ikke uden udfordringer, da Jeckels samtidig havde langtidssygemeldinger ad et par omgange. Alt faldt dog på plads – og efter interviews og vurderinger i bestyrelsen, valgte vi Gry Bigum Munck, der tiltrådte 1. maj 2022. Gry havde behov for indføring i Jeckels, og derfor overlappede Christina og Gry hen over sommeren.

Vi er i bestyrelsen meget glade for samarbejdet med Gry, som har givet Jeckels et frisk pust, og noget mere til.

Af årsregnskabet fremgår i note 8 hvilke omkostninger, der var forbundet med ændringen i Jeckels' ledelse i 2022. Vi er nu ovre vikarproblematikken, og vores lønudgifter til administrationen er i et nyt og generelt lavere leje i 2023 og fremover.

Vi fik færdiggjort 5 køkkener i januar 2022, og yderligere 5 ultimo 2022. Yderligere 5 blev ordnet i januar 2023, så vi nu har ordnet 18 lejligheder, der alle har fået nye køkkener fra Hanstholmkøkkenet, ligesom alle køkkenrenoverede lejligheder har fået opdateret elinstallationer og er nymalede.

Hanstholmkøkkenet gik konkurs i januar, men er siden rekonstrueret, og konkursen vedrørte ikke vores forhandler. Vi forventer derfor at kunne installere Hanstholmkøkkener i de sidste 23 lejligheder.

På møbelsiden har vi i bestyrelsen været rundt om 3-4 forskellige konsulenter i 2022/23, uden at blive tilfredse de første gange, og er endt med et samarbejde med den indretningskyndige Dorte Arhøj, som er kommet med gode forslag. Dorte har primo 2023 justeret indretningen af lejlighed 41, og vi vil når ressourcerne er til det, fortsætte med de 10 lejligheder der netop har fået nye køkkener i december 2022 og januar 2023. Tilpasning af de 10 lejligheder, der har fået nye møbler, tæpper, lamper etc., vil køre sideløbende og med udnyttelse af gode idéer fra østfløjen.

Hjemmesiden blev sat i drift i april 2022, og som med alle hjemmesider, skal der løbende justeres og laves småændringer. I forhold til udlejningsdelen, skal hjemmesiden fortsat gøres mere operationel – og det arbejdes der på. Især den manuelle del af udlejningsprocessen ønskes reduceret.

Udvendigt er parkeringspladsen mod nord blev opgraderet med egeplanker, belægning og belysning. Vi er ganske tilfredse med resultatet, som Jeckels Fonden har støttet med 200.000 kr. i 2022, og med yderligere 200.000 kr. i 2023.

I parkeringskælderen er der skiftet til nye ladere fra Sperto, så vi er på omgangshøjde med udviklingen.

Vestfløjens gavl mod syd er pudset op på ny, og vi har fået rustbehandlet stålprofiler i bunden af altanerne i hovedbygningen. Altanarbejdet er vi absolut ikke tilfredse med, da rusten hurtigt er kommet igen – og en syn- og skønsforretning i forhold til arbejdet er på vej. Hensigten er at få afklaret, hvad der gik galt, og få en opfattelse af, hvad der vil kunne holde til det aggressive miljø i Skagen, med salt og sand, så vi kan få stålprofiler, der ikke er smårustne.

Jeckels Fonden støttede også vores anskaffelse af nye intelligente varmeapparater med 100.000 kr., og anskaffelsen har givet været med til at sikre, at vores elforbrug, regnet i kWh, er faldende år for år. Kim Jørgensen har iværksat mange tiltag, der skal spare vand og el – se resultaterne i årsregnskabet 2022 side 14.

Markedsføring er der arbejdet med på mange felter med Gry som primus motor. På de digitale medier er vi nu også på Instagram, og aktiviteten på Facebook er imponerende. Vi venter os meget fra samarbejdet med ejendomsmægler Jette Birkholms efterfølger, Lisa Carlsson, når det kommer til øget salg af både vores ejeres lejligheder, og salg af de lejligheder, foreningen ligger inde med. De sidstnævnte udgør i skrivende stund omkring 50. Vi har netop fået bekræftet, at 2 af foreningens egne lejligheder er solgt via ejendomsmægler Lisa Carlsson.

GDPR, eller reglerne om databeskyttelse, har vi også arbejdet med. Fra at gemme en mængde irrelevant historisk data, er vi nu der, hvor vi gemmer det, vi har behov for. I bestyrelsens anbefalede vedtægtsændringer indgår et oplæg til registrering af ejerforhold, som bl.a. skal nedbringe mængderne af papirdokumentation for tidligere ejeres ejerperiode. Også med hensyn til medarbejderdata er vi nu i overensstemmelse med de skærpede krav.

I forhold til foreningens årsregnskab, som vi opfordrer ejerne til at læse, ønsker vi her i beretningen at fremhæve, at regnskabsprincippet for anskaffelser af køkkener og større møbler er ændret således, at disse indkøb afskrives i stedet for at udgiftsføres.

Da budgettet for 2022 blev vedtaget i 2021, havde vi ikke set krig i Ukraine som et muligt scenarie. Da vi holdt generalforsamling sidste år i marts, var krigen netop blevet en realitet – men vi havde endnu ikke set de prisstigninger som fulgte, og som i 2022 lå på 8%.

I 2022 havde vi stigninger i udgifterne til afgifter og rengøring, bl.a. Coronarelaterede, på over 500.000 kr., jfr. årsregnskabet

Økonomien her i starten af 2023 har på driftsposterne vist samme tendens. Priserne stiger på det, vi skal købe – det være sig vand, vask af sengetøj/håndklæder, og rensning af tæpper mv. Som det er fremgået af referaterne fra det seneste års bestyrelsesmøder, har vi sparet lidt på forsikringer og noget på vaskeriregningen, men alle omkostninger stiger for os, især de energirelaterede.

Hotellet er el-opvarmet, så vi har haft meget dyre måneder i efteråret 2022, i øjeblikket er elpriserne mere rimelige, men holder elpriserne sig i ro?

Kontingentet, som vi som ejere betaler årligt, har ikke været reguleret opad i 8 år. Det har været en behagelighed, så længe det varede, men nu er inflationsvirkeligheden en anden. Jeg har som formand tidligere udtalt, at bestyrelsen ikke ville regulere kontingenterne, så længe kassebeholdningen var positiv. Det er kassebeholdningen ikke længere.

Vores estimat for indeværende kalenderår, 2023, viser, at vi, ved uændret kontingentniveau, vil få et driftsunderskud på 562.000 kr.

Vi har som forening derfor behov for yderligere indbetalinger, både til driften, og til renoveringen af køkkener mv.

Hovedårsagen til, at generalforsamlingen desværre måtte udsættes, noget vi beklager, var behovet for at få en udvidet kassekreditaftale på plads med vores bank. En overraskelse for både bestyrelse og ledelse har været, at en forening som vores, med faste kontingentbetalinger år efter år, ikke umiddelbart er en lækkerbissen for en bank, når det drejer sig om udlån.

Ved bestyrelsesrokaden i oktober 2020 var kassebeholdningen med årets udgang 4.3 mio. kr., jfr. sammenligningstal i årsregnskabet for 2021.

I hovedtræk har foreningen brugt kassebeholdningen på renovering af køkkener/møbler med 616.000 kr. i 2021, køkkener og møbler i 2022 med henholdsvis 1.975.000 kr. og 538.000 kr. og det nævnte udvendige arbejde med rundt 500.000 kr. Desuden ny hjemmeside med 300.000 kr. og nye ladere i parkeringskælderen til 130.000. Sammentælling giver små 5.0 mio. kr., og er blot en sammentælling af udgiftsposter.

Vi har nu i slutningen af marts fået en kassekredit på plads, gældende året ud på 1.2 mio. kr., som var nødvendig for finansiering af de 5 køkkener, vi renoverede i januar 2023.

Også priserne på køkkenelementer stiger, og det samme gør håndværkerpriserne. Vi har med succes i sæson 22/23 taget nedrivningsopgaven og andre dele af renoveringsarbejdet hjem, så det udføres af Kim mfl.

Vi vil fortsætte renovering af køkkener mv., og har planer om 5 køkkener ultimo 2023 og 5 køkkener primo 2024. Vi kan ikke forvente at lånefinansiere disse 10 køkkener – det er forsøgt.

For at holde momentum i renoveringen, til alles glæde, vil det derfor være nødvendigt at bede alle ejere om at lave en ekstraordinær indbetaling i 2023 – foruden den sædvanlige kontingentbetaling. Denne finansieringsform er også tidligere blevet benyttet i foreningen, når store forbedringer skulle sikres senest da Jeckels klimaskærm for 10-12 år siden skulle fornys. Den ekstraordinære betaling vil svare til ca. 71% af vores sædvanlige årskontingent pr. lejlighed – og vil i alt beløb sig til 4,2 mio. kr. Bestyrelse og ledelse foreslår, at ekstrabeløbet opkræves i 3 rater – 15. august, 15. september og 15. oktober 2023. Den ekstra indbetaling vil dække udgiften til de 15 nye køkkener (primo 2023 (betalt via kassekredit), ultimo 2023 og primo 2024), samt de møbelmæssige tilpasninger Dorte Arhøj har foreslået.

Vi vil i efteråret med banken drøfte finansiering, helt eller delvist, af køkkenrenoveringen af de til marts 2024 resterende 13 lejligheder, som vi forventer at renovere ultimo 2024 og i 2025. Til generalforsamlingen i 2024 vil vi forelægge finansieringsforslag for disse 13 lejligheder.

Vi lægger desuden op til en kontingentforhøjelse i 2024 på 15%, jfr. Budgetbilaget – nødvendiggjort især af 2022's godt 8% inflation og forventningen til yderligere ca. 4% i år og næsten tilsvarende i 2024. Derfor denne stigning, som er nødvendig for at holde Jeckels i en sådan stand, at vi er glade for at komme der, og, ikke uvæsentligt, at vi kan sælge vores lejligheder, når og hvis vi ikke ønsker at fortsætte som ejere.

Honorar til bestyrelsen for bestyrelsesarbejde i 2021 og 2022 er medtaget i budgettet for 2024, med 300.000 kr. Jeckels faste administrationsstab består af beskedne 3 personer – to på fuldtid og én på deltid. En absolut betydelig del af det nødvendige arbejde med etablering af bl.a. ny hjemmeside, nye køkkener, nyt inventar, ny forplads, nye ladestandere, samt utallige møder med bl.a. leverandører, har været udført af bestyrelsens medlemmer – i lange perioder ganske mange timer hver uge. Bestyrelsen har reelt været, og er fortsat til en vis grad, en arbejdende bestyrelse, som har tilsikret den nødvendige fremdrift i de mange projekter. Alternativet til bestyrelsens medlemmers indsats ville have været tilknytningen af konsulenter til en noget anden timeløn. En honorering vil naturligt blive revurderet år for år.

Mange ejere har anerkendt den forbedrede kommunikation gennem f.eks. bestyrelsesreferaterne, en linje vi vil fortsætte.

Vi medsender forslag til nye vedtægter for foreningen, dels en generel opdatering, dels nye bestemmelser. Vi henviser til vedtægtsændringerne, og bestyrelsens kortfattede skriftlige begrundelser for ændringsforslagene.

Specielt reglerne om, at vi kan varsle renoveringsarbejder, og på den måde disponere over lejligheder, er nødvendige for den videre fremdrift i renoveringen af køkkener mv.

De næste 2 års opgaver indeholder for bestyrelsen at se en færdiggørelse af køkkenrenoveringerne, maling, udskiftning af nedslidte møbler og opfriskning af lejlighedernes udsmykning, hvor dette er tiltrængt.

Men Jeckels har også snart 40-års jubilæum – mere om dette senere. Men årene slider, og det er ikke bare på køkkenerne.

På listen over de følgende års opgaver, i uprioriteret rækkefølge, står:

- Nyt regnskabssystem og nyt administrationssystem, både på grund af lovgivningen, og for at effektivisere administrationen. Hjemmesiden skal gerne kunne håndtere online booking- og betaling. De tre emner hænger helt eller delvist sammen.
- ABA-anlæg (automatisk brandalarmsystem) skal anskaffes og installeres.
- Nyt nøglesystem er nødvendiggjort af udviklingen. Vores låse udgår af produktion, og med det aggressive (hav)miljø vi har i Gl Skagen, er låseudskiftning ikke sjældent forekommende.
- Udvendig maling af hele hotellet.
- Tennisbanen trænger til en renovering.
- Stakit mod naboer, herunder stakit mod nabo med færdselsret, trænger også til et eftersyn og sandsynlig udskiftning.
- Elevator til kælder, så kælderen kan blive aktiveret til bl.a. opbevaring, og elevator i hovedbygningen til 1. sal er på ønskesedlen
- Porcelænet kunne trænge til en opdatering.

Jeckels er nu, som skrevet, 40 år gammel – men heldigvis "still going strong"! Vi ønsker et endnu stærkere Jeckels, hvor ejerne trives, og hvor lejlighederne er omsættelige. Bestyrelsen mener, at vi i foreningen er på rette vej.

31.3.2023 Bestyrelsen

Foreningen af Time-Share Ejere på Jeckels Hotel

CVR-nr. 10 03 41 83

Årsregnskab for 2022

Penneo dokumentnøgle: AUHP6-5528U-YTFF0-OIFTM-IP27T-PQEKV



**STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB**

Vi er et uafhængigt medlem af
det globale rådgivnings- og revisionsnetværk

Skagen
Østre Strandvej 41
9990 Skagen

Tel. 98 44 13 99
www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

Foreningsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Anvendt regnskabspraksis	10 - 12
Noter	13 - 19

Foreningen

Foreningen af Time-Share Ejere på Jeckels Hotel
Jeckelsvej 5
9990 Skagen
Hjemsted: Frederikshavn
CVR-nr.: 10 03 41 83
39. regnskabsår

Bestyrelse

Flemming Kragh Hansen, formand
Niels Reinar Andersen
Søren Houtman
Christina Westring Vergo
Elisabeth Rønn

Hotelchef

Gry Munck

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Banker

Spar Nord A/S
Sct. Laurentii Vej 36
9990 Skagen

Nordjyske Bank A/S
Sct. Laurentii Vej 39
9990 Skagen

Sparekassen Danmark
Sct. Laurentii Vej 33
9990 Skagen

Vi har dags dato aflagt årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.22 – 31.12.22 for Foreningen af Time-Share Ejere på Jeckels Hotel.

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis jf. side 10-12.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skagen, den 28. marts 2023

Hotelchef

Gry Munck

Bestyrelsen

Flemming Kragh Hansen
Formand

Niels Reinar Andersen

Søren Houman

Christina Westring Vergo

Elisabeth Rønn

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Flemming Kragh Hansen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 03548603-c9e3-4a2f-bbdc-3d6b0fddc926

IP: 62.199.xxx.xxx

2023-03-29 07:57:18 UTC



Gry Bigum Munk

Hotelchef

Serienummer: CVR:10034183-RID:21485405

IP: 85.202.xxx.xxx

2023-03-29 08:37:41 UTC



Niels Reinar Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-236196554980

IP: 2.104.xxx.xxx

2023-03-29 08:41:30 UTC



Søren Houman

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-936660528059

IP: 176.23.xxx.xxx

2023-03-29 08:48:20 UTC



Elisabeth Rønn

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 2818221e-e000-40c4-997b-3745dcaee6b3

IP: 188.177.xxx.xxx

2023-03-29 09:01:04 UTC



Christina Westring Vergo

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-469534481770

IP: 62.198.xxx.xxx

2023-03-29 09:48:09 UTC



Søren Rasmussen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm

Serienummer: CVR:32895468-RID:1284377782342

IP: 212.98.xxx.xxx

2023-03-29 09:55:55 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i ndlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Foreningen af Time-Share Ejere på Jeckels Hotel

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Foreningen af Time-Share Ejere på Jeckels Hotel for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter anvendt regnskabspraksis jf. side 10-12.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis jf. side 10-12.

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget budgettal for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22. Budgettallene har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis jf. side 10-12. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 ledelsen 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.

Skagen, den 28. marts 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Søren Rasmussen

Statsaut. revisor

Resultatopgørelse

Note	Ikke revideret	Budget 2022 t.DKK	2022 DKK	2021 t.DKK
1	Indtægter	6.155	6.175.289	6.271
2	Lønninger	-2.428	-2.315.495	-2.441
3	Afgifter	-1.050	-1.379.451	-1.118
4	Rengøring	-370	-509.947	-440
5	Vedligeholdelse	-1.698	-2.181.355	-2.210
6	Administration	-400	-752.540	-708
7	Tab på debitorer	-100	-25.897	-23
	Omkostninger i alt	-6.046	-7.164.685	-6.940
	Ordinært resultat	109	-989.396	-669
8	Særlige omkostninger	0	-1.088.482	0
	Resultat før renter og afskrivninger	109	-2.077.878	-669
	Afskrivninger	-44	-230.236	-44
	Resultat før renter	65	-2.308.114	-713
	Renter	-65	-31.211	-60
	Årets resultat	0	-2.339.325	-773

Note	AKTIVER	31.12.22	31.12.21
		DKK	t.DKK
9	Garageanlæg	2.660.800	2.705
10	Køkkener	1.843.989	0
11	Møbler	502.451	0
12	Ladestandere	163.996	0
	Materielle anlægsaktiver	5.171.236	2.705
	Værdipapirer – kursværdi DKK 70.224	12.495	12
	Finansielle anlægsaktiver	12.495	12
	Beholdning af udskiftningsinventar m.v.	204.208	153
	Debitorer, kontingenter efter hensættelser	725.534	710
	Tilgodehavende moms	352.240	527
	Andre tilgodehavender	12.758	0
13	Likvide beholdninger	8.425	4.139
	Omsætningsaktiver	1.303.165	5.529
	Aktiver i alt	6.486.896	8.246
	PASSIVER		
14	Henlæggelser til vedligeholdelse	1.133.347	1.027
15	Overført resultat	2.061.903	4.401
	Egenkapital i alt	3.195.250	5.428
16	Gæld til kreditinstitutter	335.861	0
	Forudbetalte kontingenter	2.065.642	1.991
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	502.664	341
	Fonden til bevarelse af Jeckels Hotel	226.610	0
17	Anden gæld	160.869	286
	Periodeafgrænsningsposter	0	200
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.291.646	2.818
	Gældsforpligtelser i alt	3.291.646	2.818
	Passiver i alt	6.486.896	8.246

GENERELT

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Foreningen har ændret regnskabspraksis på følgende område:

Indregning af forbedringer på lejligheder og garageanlæg

Forbedringer af lejligheder og garageanlæg er hidtil indregnet i resultatopgørelsen som vedligeholdelse. Fremover indregnes større forbedringer af lejligheder og garageanlæg i balancen som materielle anlægsaktiver, hvor de måles til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger. Ændringen i anvendt regnskabspraksis foretages, da det er bestyrelsens vurdering, at der derved opnås et mere retvisende billede. Sammenligningstallene er ikke ændret. Den ændrede regnskabspraksis har en positiv påvirkning på resultatet for 2022 med t.DKK 2.510. Pr. 31.12.22 forøges både egenkapitalen og balancesummen med t.DKK 2.510.

Bortset fra ovennævnte område er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Indtægter

Foreningens indtægter består af de for regnskabsåret opkrævede kontingenter samt udlejning, salg m.v.

Årets indtægter vedrørende kontingenter omfatter regnskabsårets brugsperioder. Øvrige indtægter indtægtsføres når disse faktureres.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift, vedligeholdelse og indretning af Time-Share lejligheder samt administration af foreningen.

Lønninger

Lønninger omfatter løn og sociale omkostninger m.v. til foreningens personale.

Lønninger til vedligeholdelsespersonale er indregnet i vedligeholdelsesomkostningerne.

Feriepengeforpligtelse over for funktionærer måles efter den konkrete metode.

BALANCE**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Garageanlæg	74	0
Køkkener	15	0
Møbler	15	0
Ladestandere	5	0

Finansielle anlægsaktiver

Beholdning af værdipapirer måles til anskaffelsessum.

Omsætningsaktiver

Beholdning af udskiftningsinventar er målt til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi, med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Egenkapital

Ifølge §3 i foreningens almindelige bestemmelser skal foreningen henlægge DKK 500.000 (1986-niveau) til vedligeholdelse. Henlæggelser pristalsreguleres efter nettoprisindekset for oktober måned. Henlæggelsen tilbageføres i det efterfølgende regnskabsår og modregnes de faktiske omkostninger til vedligeholdelse inkl. lønninger, hvorefter årets indeksregulerede henlæggelse indregnes under vedligeholdelse i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtaget tilskud til fremtidig vedligeholdelse.

0. Hovedaktivitet

Foreningens aktivitet består i at varetage medlemmernes interesser som indehavere af en brugsret til en lejlighed på Jeckels Hotel samt at indgå og administrere administrationsaftale med "Fonden til bevarelse af Jeckels Hotel" om drift og vedligeholdelse af ejendommen.

	Budget 2022 t.DKK Ikke revideret	2022 DKK	2021 t.DKK
1. Indtægter			
Kontingenter	5.850	5.871.330	5.873
Bøger	0	1.568	1
Postkort	1	40	0
Ekstra rengøring	49	63.206	59
Udlejnings-, rykker- og salgslstegebyrer	159	131.372	220
Registreringsgebyr	28	40.564	46
Møntvaskeri	5	1.868	2
Udlejning af udstyr m.v.	17	24.327	17
Lejeindtægter garage	40	37.460	47
Diverse indtægter	6	3.554	6
Indtægter i alt	6.155	6.175.289	6.271

2. Lønninger

Rengøring	1.068	1.291.691	1.107
Administration	988	771.524	1.024
Pensionsordninger	330	238.745	292
Sociale udgifter m.v.	42	54.520	47
	2.428	2.356.480	2.470
Regulering af funktionærferiepenge	0	-40.985	-29
Lønninger i alt	2.428	2.315.495	2.441

Bestyrelsen honoreres ikke.

	Budget 2022 t.DKK Ikke revideret	2022 DKK	2021 t.DKK
--	---	-------------	---------------

3. Afgifter

Vandafgift	146	108.573	132
Ejendomsskat	255	293.483	281
Forsikringer	150	136.483	127
Renovation	69	70.216	65
El og varme	423	745.702	601
Refusion af elafgift m.v.	-200	-244.012	-301
TV-licens, telefon og internet	207	269.006	213
Afgifter i alt	1.050	1.379.451	1.118

Forbrug:			
El – Kwh		292.130	336.350
Vand – m ³		2.144	2.395

4. Rengøring

Rengøringsartikler	48	79.609	74
Vask af linned og rensning af tæpper	311	409.139	357
Blomster	11	7.199	9
Vinduesvask	0	14.000	0
Rengøring i alt	370	509.947	440

	Budget 2022 t.DKK Ikke revideret	2022 DKK	2021 t.DKK
5. Vedligeholdelse			
Udendørs anlæg	246	498.063	219
Bygninger	435	503.145	588
Installationer	137	364.486	126
Inventar	377	157.996	616
Reparationsmaterialer	32	21.935	19
Håndværktøj	35	18.060	9
Beboeraktiviteter	4	1.351	4
Diverse	10	5.526	49
Ændring af lagerbeholdning, udskiftningsinventar	0	-51.427	44
Vedligeholdelse før løn	1.276	1.519.135	1.674
Lønninger	422	556.300	510
Afholdt vedligeholdelse i alt	1.698	2.075.435	2.184
Henlagt til vedligehold ved årets begyndelse	0	-1.027.427	-1.001
Henlagt til vedligehold ved årets slutning	0	1.133.347	1.027
Vedligeholdelse i alt	1.698	2.181.355	2.210

	Budget 2022 t.DKK Ikke revideret	2022 DKK	2021 t.DKK
--	---	-------------	---------------

6. Administration

Telefon, telefax og internet	28	38.736	37
Kontorartikler	6	7.757	5
Tryksager	0	8.095	0
Porto	6	2.635	5
Vedligehold og anskaffelse af kontorinventar, IT-omkostninger m.v.	47	132.947	228
Møder inkl. rejser	61	167.775	103
Generalforsamling	42	22.616	37
Repræsentation	3	18.144	6
Revision og regnskabsassistance	55	55.900	52
Advokat/konsulentonorar	19	164.394	111
Dataløn og PBS	24	29.470	32
Annoncer og reklame	18	16.016	4
Tidsskrifter og aviser	17	18.296	19
Kontingenter	17	12.272	14
Personaleudgifter	57	55.093	55
Diverse	0	2.394	0
Administration i alt	400	752.540	708

7. Tab på debitorer

Hensat 31. december 2022	0	176.000	159
Konstaterede tab	100	8.897	5
	100	184.897	164
Hensat 1. januar 2022	0	-159.000	-141
Tab på debitorer i alt	100	25.897	23

8. Særlige omkostninger

Fratrædelse af tidligere direktør og rekruttering af ny hotelchef samt vikarbemanding i overgangsperiode	0	906.482	0
Vikarbemanding af reception	0	182.000	0
I alt	0	1.088.482	0

	31.12.22 DKK	31.12.21 t.DKK
--	-----------------	-------------------

9. Garageanlæg

Anskaffelsessum 2009	3.281.045	3.281
Afskrivning ved årets begyndelse	575.945	532
Årets afskrivning	44.300	44
Afskrivning i alt	620.245	576
Regnskabsmæssig værdi	2.660.800	2.705

10. Køkkener

Anskaffelsessum 2022	1.975.702	0
Afskrivning ved årets begyndelse	0	0
Årets afskrivning	131.713	0
Afskrivning i alt	131.713	0
Regnskabsmæssig værdi	1.843.989	0

11. Møbler

Anskaffelsessum 2022	538.340	0
Afskrivning ved årets begyndelse	0	0
Årets afskrivning	35.889	0
Afskrivning i alt	35.889	0
Regnskabsmæssig værdi	502.451	0

	31.12.22 DKK	31.12.21 t.DKK
--	-----------------	-------------------

12. Ladestandere

Anskaffelsessum 2022	182.330	0
Afskrivning ved årets begyndelse	0	0
Årets afskrivning	18.334	0
Afskrivning i alt	18.334	0
Regnskabsmæssig værdi	163.996	0

13. Likvide beholdninger

Spar Nord, driftskredit	0	2.662
Nordjyske Bank, indlån	0	735
Sparekassen Danmark, foreningskonto	6.967	741
Kassebeholdning	1.458	1
I alt	8.425	4.139

14. Henlæggelser til vedligeholdelse

Ved årets begyndelse	1.027.427	1001
Anvendt til vedligeholdelse i året	-1.027.427	-1.001
Årets henlæggelse	1.133.347	1.027
I alt	1.133.347	1.027

	31.12.22 DKK	31.12.21 t.DKK
--	-----------------	-------------------

15. Overført resultat

Ved årets begyndelse	4.401.228	5.174
Årets resultat	-2.339.325	-773
I alt	2.061.903	4.401

16. Gæld til kreditinstitutter

Spar Nord, driftskredit (trækningsret t.DKK 650)	335.051	0
Nordjyske Bank	810	0
I alt	335.861	0

17. Anden gæld

Indeholdt A-skat og AM-bidrag	88.904	161
Pensioner	5.218	4
Feriepenge	5.996	2
Feriepengeforpligtelse, funktionærer	60.751	119
Anden gæld i alt	160.869	286

JECKELS ESTIMAT 2023

Bestyrelsens/hotelchefens estimat for Jeckels 2023

	Estimat 2023 t. DKK
Kontingenter	5.871
Anden indtægt	304
Indtægter i alt	6.175
Lønninger	- 2.408
Afgifter	- 1.655
Rengøring	- 530
Vedligeholdelse	- 1.000
Administration	- 783
Tab på debitorer	- 100
Omkostninger i alt	- 6.476
Resultat før renter og afskrivninger	- 301
Renter og afskrivninger	- 261
Årets forventede resultat	- 562

31.03.2023

Budgetforslag 2024

	Faktisk 2022 t.DKK	Budget 2023 t.DKK	Budget 2024 t.DKK
Kontingenter	5.871	5.880	6.752
Udlejnings- og rykkergebyrer	131	150	150
Udlejning parkeringsplads	37	50	36
Diverse	136	120	84
Indtægter i alt	6.175	6.200	7.022
Løn m.v.	-2.872	-2.900	-2.888
Afgifter	-1.379	-1.100	-1.655
Rengøring	-510	-400	-490
Vedligeholdelse	-1.625	-3.200	-500
Administration	-753	-450	-725
Vederlag til bestyrelse	0	0	-300
Driftsomkostninger i alt	-7.439	-8.050	-6.558
Ordinært resultat	-1.264	-1.850	464
Særlige omkostninger	-1.088	0	0
Renter	-31	-10	0
Afskrivninger	-230	-44	-249
Tab på debitorer	-26	-100	-100
Årets resultat	-2.339	-2.004	115

Budgetforudsætninger

Kontingenter stiger med 15% i 2024.

Afgifter er påvirket af stigende energipriser og antenneafgifter.

Leje af uger i forbindelse med istandsættelser udgør t.DKK 100 og er indregnet i vedligeholdelse i 2024.

Garagen afskrives med t.DKK 44 årligt.

Udskiftning af køkken og inventar afskrives over 15 år.

Ladestandere afskrives over 5 år.

Ekstra kontingentopkrævning i 2023

	Pr. rate DKK	I alt (3 rater) DKK
Kategori I	524	1.572
Kategori II	644	1.932
Kategori III	762	2.286
Kategori IV	1.030	3.090

Kontingentsatser for 2024

	Kontingent 2023	15% Stigning	Kontingent 2024
Kategori I	2.240	336	2.576
Kategori II	2.754	413	3.167
Kategori III	3.263	489	3.752
Kategori IV	4.410	662	5.072

Baggrunde for bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer for Jeckels 2023

De nuværende vedtægter, samt behovet for at lave tilrettelser, er drøftet i bestyrelsen i flere omgange, og under et længere møde med deltagelse af suppleanterne Lotte Lundberg og Anne-Dorte Hesselholt. Efterfølgende er drøftelserne fortsat i bestyrelsen, og den endelige udformning har kun bestyrelsen ansvaret for. Vores advokatfirma HjulmandKaptain har stået for den juridiske udformning.

Vores vedtægter består historisk af selve vedtægterne og almindelige bestemmelser. Vi har valgt kun at revidere vedtægterne, og har vurderet, at en sammenskrivning var for omfattende, og ikke ville give værdi i forhold til anvendte ressourcer.

I det vedlagte dokument har foreningens advokat forsøgt at anskueliggøre, hvor og hvilke ændringer som bestyrelsen anbefaler. I det følgende vil vi lige fremhæve nogle af de foreslåede ændringer/tilrettelser.

For år tilbage gik vi bort fra tinglysning af overdragelser, på grund af den gang stigende afgifter på tinglysning til Statskassen. Derfor skal vedtægterne ikke længere nævne tinglysning, men vi skal have formalia på plads, så vi korrekt, og gerne digitalt, kan registrere ejerforhold, se eksempelvis §3, og §13.

Der er fra en ejers side sat spørgsmålstegn ved, om princippet for vores opkrævninger er og var lovlige. Det er nu for en sikkerheds skyld tilrettet i §7. I §7 er slettet de gamle vedtægters mulighed for opdeling af kontingent afhængigt af benyttelse. Muligheden har ikke været benyttet.

§8 har hidtil, i samme udformning, stået i de almindelige betingelser. Vi har ønsket, at de står direkte i vedtægterne også, så der ikke er skyggen af tvivl om, at bestemmelsen er gældende.

Generalforsamlingsbestemmelsen i §9 er tilrettet på forskellige punkter, bl.a. således at generalforsamlingen får en redegørelse fra bestyrelsen om forventningerne til det regnskabsår, hvor generalforsamlingen afholdes.

Der er ligeledes åbnet mulighed for digital afholdelse af foreningens generalforsamling, når de tekniske muligheder er tilvejebragte, og hvis omstændighederne skulle tale herfor.

I samme tråd er kommunikationen nu fastlagt i §12 som e-mailkommunikation, men med mulighed for fritagelse.

Jeckels er solgt i 50 uger om året, hvoraf jule- og nytårsugen ligger fast. Der er derfor 365/366 dage minus belægning 350 dage, eller 15/16 dage om året, hvor lejlighederne ikke er i brug. Disse dage ligger lige før jul/efter nytår, og placeringen varierer fra år til år. Vi kan ikke renovere køkkener mv. på mindre end 3-4 uger, og selvom vi udnytter de 15/16 dage til det yderste, har foreningen et forventet behov for at kunne disponere over lejligheder til planlagt vedligeholdelse og renowing.

De sidste badeværelser blev renoveret under Corona – vi havde ikke før kunnet få dem frigjort ved henvendelse til ejerne. Det er i dette lys §19 skal ses.

Rygning i lejlighederne er fortsat et problem, da der desværre er ejere, som mener, at de godt kan ryge i deres lejlighed, når de er på Jeckels. Dette er og har været til gene for gæsterne ugen efter – foruden behovet for ekstra rengøring. §20 sætter sig for at løse problemet på sigt.

2.4.2023 Bestyrelsen

UDKAST TIL VEDTÆGTER

for

FORENINGEN AF TIME-SHARE EJERE PÅ JECKELS HOTEL

Ajourført med vedtægtsændringer i 1988, 1989, 2000, 2010 og 2023

Gældende vedtægter

Ændringsforslag

§ 1 Navn

Stk. 1 Foreningens navn er Foreningen af Time-Share Ejere på Jeckels Hotel.

§ 2 Hjemsted

Stk. 1 Foreningens hjemsted er Gammel Skagen.

§ 3 Time-share andel

Stk. 1 Ved en time-share andel forstås i disse vedtægter en brugsret af en uges varighed hvert år.

§ 4 Formål

Stk. 1 Foreningens formål er at varetage medlemmernes interesser som indehavere af en brugsret (time-share andel) til en hotellejlighed i Jeckels Hotel, beliggende på matr.nr. 358 Skagen bygrunde samt

at indgå og administrere administrationsaf-
tale med Fonden til Bevarelse af Jeckels Hotel
om drift og vedligeholdelse af hotellet.

§ 5 Medlemmer

Stk. 1 Enhver fysisk eller juridisk person, der har erhvervet en time-share andel i Jeckels Hotel, Gl. Skagen, er pligtig at være medlem af foreningen. Medlemskabet ophører, såfremt time-share andelen overdrages til en anden, der da indtræder som medlem.

Stk. 2

En juridisk persons erhvervelse af en time-share andel kræver forudgående godkendelse fra foreningens bestyrelse. Som juridisk person anses selskaber, fonde, foreninger m.v. Bestyrelsen kan betinge sin godkendelse af, at den ultimative ejer stiller sikkerhed for den juridiske persons opfyldelse af forpligtelserne i henhold til vedtægterne.

Stk. 3 Tilhører retten til en time-share andel flere i foreningen, kan kun en af disse være medlem af foreningen. Navnet på dette medlem skal meddeles foreningen ved erhvervelsen af en time-share andel.

Stk. 4

Bestyrelsen fører en fortegnelse over foreningens medlemmer. Bestyrelsen kan bemyndige hotelchefen til at føre fortegnelsen.

Stk. 5 Registrering af medlemskab af foreningen sker ved indsendelse af certifikatet med underskrevet overdragelsespåtegning til foreningens administration, som registrerer vedkommende person/juridisk person som den retmæssige indehaver af ejendomsretten til den pågældende time-share. Foreningen forsyner certifikatet med en påtegning om registreringen.

§ 6 Hæftelse

Stk. 1 Foreningen hæfter med sin formue for foreningens forpligtelser. Foreningens medlemmer hæfter ikke personligt for foreningens forpligtelser.

§ 7 Kontingent

Stk. 1 Det årlige kontingents størrelse fastsættes af generalforsamlingen. Kontingentet fastsættes til, hvad der er nødvendigt til dækning af driftsudgifterne vedrørende Jeckels Hotel iht. Administrationsaftalen med Fonden til Bevarelse af Jeckels Hotel, foreningens administrationsudgifter, herunder vederlag til bestyrelsen, samt en i forhold til foreningens virksomhed rimelig kassebeholdning.

Det årlige kontingents størrelse fastsættes af generalforsamlingen. Kontingentet fastsættes til, hvad der er nødvendigt til dækning af driftsudgifterne vedrørende Jeckels Hotel iht. Administrationsaftalen med Fonden til Bevarelse af Jeckels Hotel, eventuelle kontingentrestancer og andre tab, foreningens administrationsudgifter, herunder vederlag til bestyrelsen, samt en i forhold til foreningens virksomhed rimelig kassebeholdning.

Stk. 2 Kontingentet tillægges moms iht. den til enhver tid gældende merværdiafgiftslovgivning.

Stk. 3	Kontingent forfalder til betaling én gang årligt 3 måneder før brugsperiodens begyndelse og fordeles iht. ferielejlighedens tinglyste fordelingstal, idet der for en uge betales følgende:		Kontingent forfalder til betaling én gang årligt 3 måneder før brugsperiodens begyndelse, medmindre generalforsamlingen ved simpelt flertal træffer anden beslutning, og kontingentet fordeles iht. ferielejlighedernes fordelingstal, som angivet nedenfor, idet der for en uge betales følgende:												
Stk. 4	<table><tr><th>Lejlighed nr.</th><th>Betaler for 1 uge</th></tr><tr><td>42</td><td>0,0735 % af den samlede årlige udgift</td></tr><tr><td>1, 2, 3, 14, 22, 23, 24,</td><td>0,0544 % af den samlede årlige udgift</td></tr><tr><td>25, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41</td><td></td></tr><tr><td>4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 18, 20, 21, 32, 33, 34</td><td>0,0459 % af den samlede årlige udgift</td></tr><tr><td>15, 16, 17, 19, 26, 27, 28, 29, 30, 31</td><td>0,0374 % af den samlede årlige udgift</td></tr></table>	Lejlighed nr.	Betaler for 1 uge	42	0,0735 % af den samlede årlige udgift	1, 2, 3, 14, 22, 23, 24,	0,0544 % af den samlede årlige udgift	25, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41		4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 18, 20, 21, 32, 33, 34	0,0459 % af den samlede årlige udgift	15, 16, 17, 19, 26, 27, 28, 29, 30, 31	0,0374 % af den samlede årlige udgift		
Lejlighed nr.	Betaler for 1 uge														
42	0,0735 % af den samlede årlige udgift														
1, 2, 3, 14, 22, 23, 24,	0,0544 % af den samlede årlige udgift														
25, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41															
4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 18, 20, 21, 32, 33, 34	0,0459 % af den samlede årlige udgift														
15, 16, 17, 19, 26, 27, 28, 29, 30, 31	0,0374 % af den samlede årlige udgift														
Stk. 5	Det beregnede kontingent for hver time-share kan med generalforsamlingens godkendelse opdeles i én del, der betales uafhængigt af benyttelse, og en anden del, der kun betales ved benyttelse af ejer eller lejer.	Stk. 5 slettes													
Stk. 6	Begge dele forfalder iht. § 7.	Stk. 6 slettes													
Stk. 7	I det omfang den enkelte time-share ikke bliver benyttet af hverken ejer eller lejer, refunderes ejeren den andel af kontingentet ved udløb af den måned, hvori time-sharen ligger.	Stk. 7 slettes													
Stk. 5 (tidl. stk. 8)	Udover kontingent til foreningen betaler indehaverne af et time-share certifikat et årligt bidrag til Fonden til Bevarelse af Jeckels Hotel. Størrelsen og registreringen af dette bidrag fremgår af § 4 i de af Fonden udarbejdede og tinglyste time-share certifikater.	Udover kontingent til foreningen betaler indehaverne af et time-share certifikat et årligt bidrag til Fonden til Bevarelse af Jeckels Hotel. Størrelsen og registreringen af dette bidrag fremgår af § 4 i de udarbejdede time-share certifikater.													

Stk. 6 I tilfælde af manglende eller forsinket betaling af ydelse efter denne bestemmelse for-
(tidl. holdes som angivet i Almindelige Bestemmelser for time-share certifikater vedrørende
stk. 9) Jeckels Hotel, Gl. Skagen.

I tilfælde af manglende eller forsinket betaling af ydelse efter denne bestemmelse forholdes som angivet nedenfor i § 8 samt tilsvarende i Almindelige Bestemmelser for time-share certifikater vedrørende Jeckels Hotel, Gl. Skagen § 11.

Stk. 7 Ved overdragelse af et certifikat hæfter den
(tidl. hidtidige ejer fortsat for forpligtelserne over
stk. for foreningen jfr. Almindelige Bestemmelser
10) § 8.

Stk. 8 Ved forsinkelse betales rente efter renteloven fra forfaldsdagen samt rykkergebyrer efter renteloven fra forfaldsdagen samt rykkergebyrer og evt. andre omkostninger i overensstemmelse med Almindelige Bestemmelser § 11.

Ved forsinkelse betales rente efter renteloven fra forfaldsdagen samt rykkergebyrer efter renteloven fra forfaldsdagen samt rykkergebyrer og evt. andre omkostninger i overensstemmelse med § 8 samt tilsvarende i Almindelige Bestemmelser § 11.

Stk. 9
(tidl.
stk.
12)

Betaling af kontingent skal ske via betalingsservice eller automatisk kortbetaling efter bestyrelsens nærmere anvisninger.

Stk. 10
(tidl.
stk.
13)

Medlemmer, som er fritaget fra modtagelse af digital post fra det offentlige, kan, mod fremvisning af dokumentation herfor, blive fritaget for den i dette punkt angivne betalingsform.

**NYT (§
8)**

Misligholdelse

Stk. 1

Ved forsinket betaling af ydelser til foreningen påløber der renter efter renteloven regnet fra forfaldsdagen, hvortil kommer et af generalforsamlingen fastsat gebyr for hver rykker foreningen udsender.

Stk. 2

I tilfælde af væsentlig misligholdelse fra indehaveren af time-share certifikatets side, eller fra personer som gør brug af lejligheden jf. Almindelige Betingelser § 7, er foreningen berettiget til, på fondens vegne, at ophæve brugsretten og afhænde time-share certifikatet bedst muligt til anden side herunder ved underhåndssalg. Efter fradrag af foreningens tilgodehavender og eventuelle erstatningsbeløb til foreningen eller fonden tilfalder restprovenuet ved realisationen indehaveren.

Til væsentlig misligholdelse henregnes:

1. Når kontingent eller anden pligtig pengeydelse ikke er betalt rettidigt jf. stk. 3.
2. Når indehaveren, eller den indehaveren har overladt brugen til, vanrøgter lejligheden eller fællesarealer og ikke uden ophold, efter foreningens påkrav, bringer lejligheden i stand.
3. Når indehaveren, eller andre indehaveren har givet adgang til lejligheden, trods foreningens påmindelser, tilsidesætter sine pligter til at iagttage god skik og orden i ejendommen, herunder når brugeren ved stærk støjende adfærd, psykisk eller fysisk vold eller trusler herom eller på anden måde, trods foreningens påmindelse, er til ulempe for ejendommen eller dens øvrige beboere.
4. Når indehaveren i øvrigt misligholder sine forpligtelser på en sådan måde, at ophør af indehaverens brugsret er påkrævet.

Stk. 3

Foreningen kan kun ophæve brugsretten som følge af for sen betaling, hvis indehaveren ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til indehaveren. Foreningens påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at brugsforholdet kan ophæves og time-share andelen afhændes, hvis restancen ikke betales inden fristens udløb. Gebyret for påkrav efter nærværende bestemmelse fastsættes af generalforsamlingen.

Stk. 5

Foreningen er berettiget til forlods at afskrive enhver indbetaling fra et medlem på renter og gebyrer samt ældre restancer, herunder også vedrørende andre timeshareandele i Jeckels Hotel tilhørende medlemmet.

§ 9 Generalforsamling (tidl. § 8)

Stk. 1 Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed i alle anliggender.

Stk. 2 Generalforsamlinger indkaldes skriftligt med mindst 3 ugers varsel til de i foreningens fortegnelse noterede medlemmer. Generalforsamlingen afholdes inden for landets grænser efter bestyrelsens beslutning.

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt pr. e-mail med mindst 3 ugers varsel til de i foreningens fortegnelse noterede medlemmer, jf. også § 12.

Stk. 3 Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af april måned.

Stk. 4

Generalforsamlingen afholdes enten øst for Storebælt eller vest for Storebælt, og afholdes henholdsvis 2 på hinanden følgende år øst for Storebælt, og dernæst 1 år vest for Storebælt.

Stk. 5

Generalforsamlingen ledes af en af bestyrelsen udpeget dirigent. Dirigenten skal have baggrund som advokat.

- Stk. 6 Den ordinære generalforsamling, der ledes af en af bestyrelsen udpeget dirigent, skal blandt andet have følgende punkter på dagsordenen:
- Den ordinære generalforsamling skal blandt andet have følgende punkter på dagsordenen:
1. Bestyrelsens beretning.
 2. Godkendelse af regnskab.
 3. Beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af underskud i henhold til det godkendte regnskab.
 4. Fastsættelse af kontingent.
 5. Valg af bestyrelse og suppleanter.
 6. Valg af revisor.
 7. Eventuelt.
1. Bestyrelsens beretning.
 2. Godkendelse af regnskab.
 3. Beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af underskud i henhold til det godkendte regnskab.
 4. Bestyrelsens orientering om budget for indeværende år.
 5. Godkendelse af budget for kommende år.
 6. Fastsættelse af kontingent.
 7. Valg af bestyrelse og suppleanter.
 8. Valg af revisor.
 9. Eventuelt.
- Stk. 7 Forslag fra medlemmer, der ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være bestyrelsen i hænde senest 1. februar i det år generalforsamlingen afholdes og skal af bestyrelsen udsendes samtidig med indkaldelsen til generalforsamlingen.
- Stk. 8 Medmindre andet fremgår af disse vedtægter, træffes beslutninger på generalforsamlingen ved simpel stemmeflerhed.
- Stk. 9 Ekstraordinære generalforsamlinger kan indkaldes af bestyrelsen og skal indkaldes, når indehavere af 205 time-share andele skriftligt med angivelse af dagsorden begærer dette. I dette tilfælde skal generalforsamlingen afholdes senest 6 uger efter, at bestyrelsen har modtaget begæringen.
- Stk. 10 Bestyrelsen kan beslutte, at generalforsamlingen alene afholdes digitalt, eller at der, som supplement til fysisk fremmøde, gives tilladelse til, at medlemmerne kan deltage digitalt.

§ 10 Stemmeret (tidl. § 9)

Stk. 1 På foreningens generalforsamlinger giver hver time-share andel én stemme. Der kan stemmes ved fuldmagt, når fuldmagten er skriftlig, og det udtrykkeligt af fuldmagten fremgår, hvilken generalforsamling den vedrører.

Stk. 2 Ethvert medlem er berettiget til på generalforsamlinger at møde sammen med en rådgiver.

Stk. 3 Stemmeretten på foreningens generalforsamling følger brugsretten.

Stemmeretten på foreningens generalforsamling følger den registrerede indehaver af de enkelte time-share andele på generalforsamlings-tidspunktet.

Stk. 4 Er medlemmet/indehaveren i restance med betalinger til foreningen i en grad, så foreningen er berettiget til at ophæve brugsretten jfr. § § 3 og 11 i Almindelige Bestemmelser, kan stemmeretten ikke udøves.

Er medlemmet/indehaveren i restance med betalinger til foreningen i en grad, så foreningen er berettiget til at ophæve brugsretten jf. § 8 samt Almindelige Bestemmelser §§ 3 og 11, kan stemmeretten ikke udøves.

Stk. 5 Stemmeberettigede er personer/juridisk personer, som senest én måned før generalforsamlingens afholdelse er optaget i medlemsregistret.

§ 11 Bestyrelsen (tidl. § 10)

Stk. 1 Foreningen ledes af en bestyrelse på 3-5 medlemmer for et år ad gangen.

Foreningen ledes af en bestyrelse på 3-5 medlemmer, som vælges for to år ad gangen. I lige år er 2 bestyrelsesmedlemmer på valg. I ulige år er 3 bestyrelsesmedlemmer på valg.

Stk. 2

Generalforsamlingen vælger desuden 1 suppleant, som vælges for 1 år ad gangen.

Stk. 3 Valgbar til bestyrelsen er enhver, der har stemmeret. Mister et medlem af bestyrelsen sin stemmeret og dermed sin valgbarhed til bestyrelsen, skal dette medlem straks udtræde af bestyrelsen.

- Stk. 4 Bestyrelsen vælger selv sin formand og fastsætter selv sin forretningsorden.
- Stk. 5 Bestyrelsen ansætter og afskediger samt fører tilsyn med evt. personale.
- Stk. 6 Bestyrelsen oppebærer for sit arbejde et årligt honorar, der fastsættes af generalforsamlingen i tilknytning til årsregnskabet.
- Stk. 7 I tilfælde af vakance supplerer bestyrelsen sig selv med gyldighed indtil næstfølgende generalforsamling.
- Stk. 8 Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af foreningens forhold, herunder for at foreningen opfylder sine forpligtelser iht. administrationsaftalen med Fonden til Bevarelse af Jeckels Hotel.
- Stk. 9 Bestyrelsen kan træffe aftale med tredje- mand om at denne helt eller delvist overtager administrationen af hotellet. Sådan aftale kan dog ikke træffes for mere end 3 år ad gangen.

NYT (§ 12)

Stk. 1

Kommunikation med medlemmerne

Al kommunikation mellem foreningen og medlemmerne, herunder indkaldelse til generalforsamling, fremsendelse af fuldmagter og forslag, udsendelse af referater og påkrav, kan ske digital ved e-mail eller andet almindeligt anerkendt elektronisk medie, herunder fremlægges via foreningens hjemmeside eller ved anden fildeling på internettet.

Stk. 2

Medlemmerne har pligt til at orientere foreningens bestyrelse om den e-mailadresse, der kan bruges til kommunikation med medlemmet. Ved ændringer i medlemmets e-mailadresse har medlemmet pligt til at orientere foreningens bestyrelse herom. I modsat fald anses indkaldelser m.v., som er sendt til den senest oplyste e-mailadresse, for at være kommet frem.

Stk. 3

Medlemmer, som er fritaget fra modtagelse af digital post fra det offentlige, kan, mod fremvisning af dokumentation herfor, blive fritaget for den i dette punkt angivne kommunikationsform.

Stk. 4

Medlemmer, der har behov for en papirudskrift af meddelelser fra bestyrelsen, kan rekvirere en sådan hos bestyrelsen mod betaling af et af bestyrelsen nærmere fastsat rimeligt gebyr.

Stk. 5

Varslingstiden for indkaldelser m.v. regnes fra afsendelsens dato.

**NYT (§
13)**

Medlemsfortegnelse

Stk. 1

Ethvert nyt medlem af foreningen er forpligtet til at give bestyrelsen de nødvendige oplysninger til brug for bestyrelsens førelse af sin medlemsfortegnelse, jf. § 5, stk. 4-5, herunder navn, fødselsdato og bopælsadresse til brug for bestyrelsens identifikation af det nye medlem.

Stk. 2

Bestyrelsen kan til brug for indhentning af identitetsoplysninger på medlemmerne benytte de af hvert enkelt medlem oplyste e-mailadresser, så der udsendes e-mails til indhentning af identitetsoplysninger.

§ 14 Tegningsregel (tidl. § 11)

Stk. 1 Udadtil tegnes foreningen af bestyrelsens formand i forening med et andet bestyrelsesmedlem.

§ 15 Regnskabsår (tidl. § 12)

Stk. 1 Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Stk. 2 Det reviderede regnskab udsendes til medlemmerne senest samtidig med indkaldelse til generalforsamling.

§ 16 Revision (tidl. § 13)

Stk. 1 Foreningens regnskab revideres af en af generalforsamlingen for 1 år valgt statsautoriseret eller registreret revisor. Revisionen skal foretages efter samme principper som gælder for aktieselskaber. Revisor skal føre en revisionsprotokol.

§ 17 Vedtægtsændringer (tidl. § 14)

Stk. 1 Vedtægtsændringer samt ændringer af Almindelige Bestemmelser for time-share certifikater vedrørende Jeckels Hotel, Gl. Skagen (Almindelige Bestemmelser) kan kun foretages, såfremt 2/3 af de stemmeberettigede time-share andele jfr. § 9 stemmer for.

Vedtægtsændringer samt ændringer af Almindelige Bestemmelser for time-share certifikater vedrørende Jeckels Hotel, Gl. Skagen (Almindelige Bestemmelser) kan kun foretages, såfremt 2/3 af de stemmeberettigede time-share andele jf. § 10 stemmer for.

Stk. 2 Såfremt forslaget, uden at være vedtaget efter ovennævnte regel, har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de på generalforsamlingen repræsenterede time-share andele, afholdes ny generalforsamling inden 4 uger, og på denne kan forslaget – uanset antallet af fremmødte – vedtages med 2/3 af de angivne stemmer.

Stk. 3 Vedtægternes bestemmelse om, at medlemmerne ikke hæfter for foreningens forpligtelser, kan kun ændres, såfremt samtlige medlemmer af foreningen stemmer for.

§ 18 Opløsning (tidl. § 15)

Stk. 1 Foreningen kan tidligst opløses ved udgangen af år 2083. Efter foreningens opløsning tilfalder foreningens midler Fonden til Bevarelse af Jeckels Hotel. Midlerne kan aldrig udloddes til foreningens medlemmer.

**NYT §
19**

Stk. 1

Dispositionsret

Et medlem er forpligtet til at give repræsentanter for foreningen dispositionsret til sin lejlighed i brugsperioden, herunder eventuelt at afstå fra at kunne benytte lejligheden i brugsperioden, såfremt det er nødvendigt af hensyn til gennemførelse af reparationer, renoveringer, vedligeholdelse og udskiftninger, som det påhviler foreningen at udføre.

Stk. 2

Foreningen skal give medlemmet et skriftligt varsel på minimum 3 måneder.

Stk. 3

Medlemmet ydes kompensation i form af foreningens betaling af udlejningsværdien i brugsperioden beregnet i henhold til foreningens til enhver tid gældende lejepriser.

Stk. 4

I tilfælde af at der opstår skader på en lejlighed, hvis udbedring er uopsættelig, har foreningen eller dens repræsentanter ret til at få adgang til lejligheden uden varsel og uden kompensation.

**NYT §
20**

Stk. 1

Rygning

For nye ejere, der registreres som medlem af foreningen efter 1. april 2023, gælder et forbud mod rygning i lejligheden i brugsperioden.

Stk. 2

Der henvises i øvrigt til de af bestyrelsen udarbejdede ordensregler.

§ 21 Tvister (tidl. § 16)

Stk. 1 Uenighed mellem foreningen og dens medlemmer om forståelse af disse vedtægter eller af Almindelige Bestemmelser for time-share certifikater vedrørende Jeckels Hotel, Gl. Skagen afgøres ved voldgift. Lov om voldgift finder anvendelse.

Stk. 2 Nærværende bestemmelse er dog ikke til hinder for at foreningen kan indtale og inddrive økonomiske krav i medhør af vedtægternes § 7 og Almindelige Bestemmelser §§ 3 og 12 ved domstolene.

Nærværende bestemmelse er dog ikke til hinder for at foreningen kan indtale og inddrive økonomiske krav i medhør af vedtægternes §§ 7 og 8 samt Almindelige Bestemmelser §§ 3 og 11 ved domstolene.

§ 22 Foreningens stiftelse (tidl. § 17)

Stk. 1 Foreningen er stiftet den 1. januar 1986 fra hvilket tidspunkt den har påbegyndt sin virksomhed.

**NYT §
23**

Stk. 1

Afslutningsbestemmelser

Ved uoverensstemmelser mellem nærværende vedtægter og Almindelige Bestemmelser skal vedtægterne have forrang.

Stk. 2

Bestyrelsen udarbejder ordensregler til godkendelse på generalforsamlingen.