

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 brancherekrutteringsbureau, 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 parkeringskælderens 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