



Byggeregnskab for reovering af klubhus

Bestyrelsen har nu afsluttet de sidste forhandlinger med vore entreprenører og leverandører til det nyrenoverede klubhus. Vi ønsker herved at orientere medlemmerne om det økonomiske forløb af projektet, som mange har fulgt med interesse i hele byggefasen.

Af nedenstående byggeregnskab fremgår, at byggeriets samlede udgifter blev knapt 3,2 mio. kr. større end det budget på 20.005.009 kr., som bestyrelsen oplyste i et informationsbrev til medlemmerne den 26. september 2008. Halvdelen af denne overskridelse stammer fra selve entreprisen, en tredjedel stammer fra det kontante køb og installation af bagskabe, mens det resterende beløb omfatter inventar, edb, fladskærme, kabler m.m. De enkelte hovedposter er nærmere specificeret nedenstående.

Efter licitationen, hvor det billigste tilbud var 2.152.902 kr. dyrere end det oprindelige budget, blev det reviderede budget som nævnt 20.005.009 kr. inklusiv moms. Det skønnedes samtidigt, at vi kunne få ca. 1,5 mio. kr. refunderet i moms. For at finansiere merudgiften besluttede bestyrelsen at optage 50 nye medlemmer pr. 1. januar 2009, således at de løbende udgifter for medlemmerne forbliver som vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling i februar 2008, herunder det årlige Byggefondskontingent på hhv. 700 kr. for fuldtidsmedlemmer, 550 kr. for pensionist-hverdagsmedlemmer, 400 kr. for yngre, 300 kr. for ynglinge og 200 kr. for juniorer. De samlede merudgifter på knapt 3,2 mio. kr. består af følgende beløb:

Bestyrelsen havde besluttet at indkøbe og montere nye og større bagskabe for **ca. 1,0 mio. kr.** finansieret med en 5-årig leasingkontrakt. Denne beslutning blev senere ændret til et kontant køb. Baggrunden herfor er, at vi beregnede, at det ville være billigere at købe skabene ved at tage et banklån.

Som altid når et byggeprojekt gennemføres bliver man klogere eller der opstår nye idéer. Det er også tilfældet her. Vi havde planlagt at anvende den gamle overbygning på terrassen. Imidlertid viste det sig ved nedtagningen, at denne var angrebet af råd og i øvrigt ville være for lille til det nye hus. Det blev derfor besluttet at opsætte en ny og større terrasse overdækning m.m. for **ca. 0,3 mio. kr.**

Under byggeriet viste det sig, at de gamle spær i caféen og i omklædningsrum var underdimensioneret. Det blev derfor nødvendigt at forstærke konstruktionen. Dette betød en merudgift på **ca. 0,3 mio. kr.**

I køkkenet og i personalerummene blev der foretaget en istandsættelse, der var en følge af de sundhedsmyndighedskrav, som vi skal opfylde. Samtidig var de elektriske installationer ikke tidssvarende og blev derfor fornyet. Denne udgift beløb sig til **ca. 0,7 mio. kr.**

Da klubhuset var næsten færdigt, stod det bestyrelsen klart, at det ville være en forkert beslutning at sætte det gamle inventar ind i café, restaurant og sekretariat. Vi besluttede derfor at købe nyt inventar til lokalerne. Samtidig blev det besluttet at forny edb-installationer og edb-hardware samt installere nyt højtaleranlæg i hele klubhuset, ligesom der blev indkøbt en stor fladskærm til infohjørnet i hall. Disse investeringer har beløbet sig til **ca. 0,7 mio. kr.**

Klubbens gamle møbler er anvendt i junior/aktivitetsrummet, mødelokalet og matchkontoret, ligesom et stort antal stole og borde er opmagasineret til brug ved større udendørs arrangementer.

Herudover er der en masse småindkøb til alle dele af klubhuset, som naturligt ikke kan fastlægges nøjagtigt i planlægningsfasen, men som blot fremkommer under byggeprocessen, og som udgør **ca. 0,2 mio. kr.**

Samlet er det bestyrelsens opfattelse, at der nu er skabt gode rammer for klubbens aktiviteter for en lang årrække. Det betyder samtidigt, at vi nu kan undgå de vedligeholdelsesomkostninger, som ville være nødvendige, hvis vi havde besluttet at fortsætte med at holde det gamle klubhus løbende ved lige. Vi er i alle tilfælde tilfredse med resultatet, og håber medlemmerne er enige i vor vurdering af det nu afsluttede projekt.

For god ordens skyld skal det noteres, at der som ved alle byggerier bliver en 1-års gennemgang i juni 2010 med henblik på entreprenørens endelige afhjælpning af eventuelle fejl og mangler. Til sikkerhed herfor har entreprenøren stillet bankgaranti på ca. 2 mio. kr.

Nedenfor har vi opstillet en oversigt, der viser, hvorledes projektet er forløbet sammenholdt med de vurderinger vi forelagde medlemmerne ved informationsbrev den 26. september 2008.

Byggeregnskab pr. 31.12.2009

Kr.	Estimat 26.09.08	Byggeregnskab
Entreprisesum for ombygning af klubhus	17.553.890	19.055.593
Teknikerhonorar	1.839.000	1.946.320
Inventar	366.981	1.835.169
Øvrige udgifter	245.138	272.473
Udgifter inkl. moms	20.005.009	23.109.555
Momsrefusion	1.500.000	1.423.358
Netto byggeudgifter	18.505.009	21.686.197

I ovenstående opstillinger er ikke indregnet byggerenter. Disse er vanskelige at beregne nøjagtigt, idet vi i perioder har positiv likviditet, mens vi i andre perioder trækker på vor kassekredit og byggelån.

Vort banepersonale har for at spare omkostninger til eksterne vognmænd m.m. deltaget i udgravning og bortkørsel af jord til bagkælder, ligesom de forestod arbejdet med at

etablere den ekstra brønd med afløb til søen på 1. fairway. Dette arbejde er ikke opgjort nøje, men er skønsmæssigt tillagt projektet med 100 tkr.

Vi har under byggeprocessen afholdt en lang række udgifter til arbejder, som vi ville have udgiftsført som ordinære udgifter, hvis vi ikke havde foretaget ombygningen. Disse udgifter omfatter bl.a. renovering og fornyelse af køkkenmaskiner samt ekstraordinære elektricitetsudgifter til lys m.m. i byggeperioden. Disse omkostninger udgiftsføres i det ordinære årsregnskab 2009 med ca. 0,6 mio. kr.

Til sidst skal det bemærkes, at der er opnået en mindre momsrefusion end oprindelig beregnet. Baggrunden herfor er, at udgravning, støbning og etablering af bagkælder kom til at udgøre en væsentlig større andel af de samlede udgifter end oprindelig vurderet. Da denne del af klubhuset ikke er undergivet momsregistrering, har det ført til en tilsvarende mindre momsrefusion.

Finansiering af klubhusbyggeriet

Efter præsentation af projektet og forhandlinger med Nykredit gav Nykredit tilsagn om at være med til at finansiere vort nye klubhus. Det viste sig, at det blev billigst for klubben at tage et 30 årigt F1 kreditforeningslån på 9,6 mio. kr., hvor renten fastsættes årligt i december måned. For at sikre at medlemmerne ikke skulle leve med renteusikkerheden i 30 år, indgik vi samtidig en renteswap, så vi over hele perioden er sikret en rente på ca. 4 %. Dernæst indgik vi aftale om optagelse af et 20 årigt banklån på 7,4 mio. kr. ligeledes med variabel rente og afdragsfrit de første 10 år. Også her indgik vi samtidig en renteswap på ca. 4 % for at sikre klubbens fremtidige drift.

Vort samarbejde med Nykredit har udviklet sig meget positivt, og i efteråret 2009 har Nykredit Bank tilbudt klubben at overtage vore samlede bankengagementer på favorable vilkår og med en kassekreditudvidelse på 1 mio. kr. Den resterende del af byggeriet samt indløsning af prioritetsgælden i det gamle klubhus har klubben selv finansieret over den løbende drift.

Nykredit Fonden har givet støtte til kunstnerisk udsmykning på 10.000 kr. Denne gave er brugt til at etablere vor gamle granittromle som vandkunst ved 9½. Vi kan så blot glæde os til, at det bliver forår, så vandet kan løbe ned ad tromlen.

Sammenfattende er det bestyrelsens opfattelse, at vi har fået et klubhus, som kan rumme de aktiviteter, som en veldreven golfklub kan tænkes at beslutte mange år frem i tiden.

Til slut vil bestyrelsen gerne takke de mange medlemmer og medarbejdere, som utrætteligt under projektets gennemførelse har arbejdet med at styre håndværkere, været med til ud- og indflytning og velvilligt har stillet op for at deltage i de mange meget forskellige jobs, som skal udføres for at få et nyt klubhus op at stå.

Vi glæder os til at se alle medlemmer på banen og i klubhuset i den nye sæson.

Helsingør, den 4. februar 2010
Bestyrelsen

Årsregnskab og revision 2009

Samtidig med bestyrelsens ovenstående orientering om forløbet af byggeprojektet, ønsker vi også at oplyse, at der i bestyrelsen har været behandlet et udkast til årsregnskab for 2009. Det viser, at vi får et resultat der følger det budgetterede resultat for 2009 på 385 tkr. som blev forelagt på generalforsamlingen i april 2009. Udkastet til årsregnskab bliver nu fremsendt til revision, og vil straks efter at revisor har afgivet påtegning på regnskabet blive offentliggjort ved en medlemsinformation og udsendt sammen med indkaldelse til generalforsamlingen i april 2010. Vor generalforsamlingsvalgte revisor Arne Aen har oplyst, at han ønsker at fratræde umiddelbart. Bestyrelsen har derfor besluttet at foreslå generalforsamlingen, at statsautoriseret revisor Peter Kallermann bliver valgt som klubbens revisor på den kommende generalforsamling. Egentlig skulle vi så nu indkalde til en ekstraordinær generalforsamling for at vælge en revisor til at revidere årsregnskabet for 2009, men for at være praktiske og spare penge har bestyrelsen som følge af revisorvakancen aftalt med Peter Kallermann, at han reviderer årsregnskabet for 2009.

Bestyrelsen