

Indkaldelse til generalforsamling 2025 i Ejerforeningen Strandslot

Der indkaldes hermed til ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Strandslot.

Tid: Fredag den 25. april 2025 kl. 19.00

Sted: Hotel Scandic Sydhavnen
Sydhavns Plads 15
2450 København SV
Tlf. 8833 3666

Dagsorden: (i henhold til vedtægternes Punkt 6 **Generalforsamling**)

1. Valg af dirigent og stemmetællere
2. Forelæggelse af bestyrelsens årsberetning til godkendelse
3. Forelæggelse af ejerforeningens årsregnskab med påtegning af revisor til godkendelse
4. Forslag til budget for ejerforeningen for 2025 og 2026 til godkendelse
5. Forslag til vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse
6. Forslag fra bestyrelsen
7. Forslag fra medlemmerne
8. Valg af formand for bestyrelsen for så vidt vedkommende afgår
9. Valg af medlemmer til bestyrelsen
10. Valg af suppleanter til bestyrelsen
11. Valg af medlemmer til arbejdsudvalg
12. Valg af statsautoriseret eller registreret revisor
13. Eventuelt

Bemærk venligst:

Samtlige dokumenter til generalforsamlingen hentes via link – se under de enkelte punkter senere i dette dokument. Desuden står alle links samlet til slut i dokumentet. Hvis du oplever problemer med at downloade dokumenterne, så kontakt venligst næstformand Gerhard Dall på mail: bestyrelse@strandslot.dk

Af hensyn til den bedst mulige afvikling af generalforsamlingen beder vi om din tilmelding - gerne så hurtigt som muligt og senest den 10. april.

Tilmelding sker til foreningens kasserer på denne mailadresse: helge.mogensen@strandslot.dk

Vedlagt, via link, denne indkaldelse er en **fuldmagtsblanket**, der bedes udfyldt og sendt på mail til foreningens kasserer helge.mogensen@strandslot.dk senest 9. april, såfremt du ikke selv møder på generalforsamlingen, men alligevel ønsker at bruge din stemme.

Er der restance i betalingerne til ejerforeningen?

Bestyrelsen henleder opmærksomheden på bestemmelsen i vedtægternes § 6 stk. 3, hvorefter medejere, der er i restance, ikke har stemmeret på generalforsamlingen. Medejere i restance kan generhverve deres stemmeret til generalforsamlingen ved indbetaling af det skyldige beløb, så det er administrationen i hænde **senest den 9. april 2025**.

Ad 2: Forelæggelse af bestyrelsens årsberetning til godkendelse:

Bestyrelsens skriftlige beretning for 2024 er vedlagt via link.

[Bestyrelsens beretning 2024](#)

Ad 3: Forelæggelse af ejerforeningens årsregnskab til godkendelse:

Årsregnskab for 2024 samt den uafhængige revisors erklæringer er vedlagt via link.

[Årsregnskab 2024](#)

[Revisionsprotokollat for 2024](#)

[Ledelsens regnskabserklæring](#)

Ejere, der ønsker at stille spørgsmål til årsregnskabet og budgettet, er velkomne til at sende en mail til bestyrelsen inden generalforsamlingen på helge.mogensen@strandslot.dk, således at der på generalforsamlingen kan gives fyldestgørende svar, og afviklingen af generalforsamlingen derved lettes.

Ad 4: Forslag til budget for ejerforeningen for det kommende år til godkendelse:

Forslag til revideret budget for 2025 og budget for 2026 er vedlagt via link.

[Driftsbudget 2025-2026](#)

Bestyrelsen anmoder om generalforsamlingens godkendelse af de fremlagte budgetter for 2025 og 2026.

Ad 5: Forslag til vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse:

Den opdaterede vedligeholdelsesplan for planlagte vedligeholdelsesarbejder i perioden 2025-2035 fremlægges til godkendelse. Vedligeholdelsesplanen er vedlagt via link.

[Vedligeholdelsesoversigt 2025](#)

[Budget planlagt vedligehold 2025-2035](#)

Ad 6: Forslag fra bestyrelsen:

Ingen forslag.

Ad 6: Forslag fra medlemmerne:

Der er ikke indkommet forslag fra ejerforeningens medlemmer.

Ad 7: Valg af formand for bestyrelsen:

Carsten Machon, modtager genvalg

Ad 8: Valg af medlemmer til bestyrelsen:

Følgende bestyrelsesmedlemmer er på valg:

Rose Marie Opitz, modtager genvalg

Annette Falberg, modtager genvalg

Det er også muligt på selve generalforsamlingen at meddele, at man ønsker at stille op.

Ad 9: Valg af suppleanter til bestyrelsen:

På valg er:

Dorthe Korsgaard, modtager genvalg.

Det er også muligt på selve generalforsamlingen at meddele, at man ønsker at stille op.

Ad 10: Valg af medlemmer til arbejdsudvalg:

Indretningsudvalget:

På valg er:

Annette Falberg, modtager genvalg

Rose Marie Opitz, modtager genvalg

Dorthe Korsgaard, modtager genvalg

Jette Birkholm, modtager genvalg

Markedsføringsudvalget:

Bestyrelsen har besluttet at nedlægge udvalget og varetager fremover selv de begrænsede opgaver.

Ad 11: Valg af statsautoriseret revisor:

Bestyrelsen foreslår genvalg af statsautoriseret revisor Henrik W. Thorsen, Bornholms Revision A/S.

Ad 12: Eventuelt:

Bestyrelsen opfordrer til, at ejerne så vidt muligt møder frem på generalforsamlingen og tager del i debatten.

Er du forhindret i at møde på generalforsamlingen, kan du ved hjælp af fuldmagtsblanketten give fuldmagt til bestyrelsens formand, men du kan naturligvis også give din fuldmagt til andre end bestyrelsen – i alle tilfælde skal fuldmagtsblanketten anvendes og være bestyrelsen i hænde senest den 9. april.

Dette for at lette det administrative arbejde før starten af generalforsamlingen, hvor det skal fastlægges, hvor mange stemmer der er repræsenteret.

Bestyrelsen håber på et stort fremmøde til en god og konstruktiv generalforsamling.

På bestyrelsens vegne

Carsten Machon Formand

Links til generalforsamlingens dokumenter:

[Fuldmagt GF 2025](#)

[Bestyrelsens beretning 2024](#)

[Årsregnskab 2024](#)

[Revisionsprotokollat for 2024](#)

[Ledelsens regnskabserklæring](#)

[Driftsbudget 2025-2026](#)

[Vedligeholdelsesoversigt 2025](#)

[Budget planlagt vedligehold 2025-2035](#)

Ejerforeningen Strandslot
Bestyrelsens beretning for 2024 v/ formanden

Som det snart er vanen tro, blev sidste års generalforsamling afholdt på Hotel Scandic Sydhavn. Tidspunktet var fredag den 26. april 2024. Som vi havde håbet på og forventet var der et ekstraordinært stort fremmøde, da væsentlige forslag som vedligeholdelsesprojekter og finansiering hertil var på dagsordenen. I alt mødte 219 ejere op og medvirkede til en god og konstruktiv generalforsamling.

Aftenen indledtes med velkomst af formanden, der som indledning til beretningen præsenterede bestyrelsen og medarbejderne. Ejendomsinspektør Michael Falck var til stede på generalforsamlingen. På valg var Helge Mogensen og Gerhard Dall, der begge blev genvalgt for en ny 2-årig periode. Henning A. Jensen ønskede ikke genvalg som suppleant. I stedet valgtes Peter Funder ligeledes for en 2-årig periode.

Som nævnt forløb generalforsamlingen både konstruktivt og positivt. Der var en god dialog i forbindelse med præsentationen af både vedligeholdelsesplanen og finansieringsmodellerne. Vedligeholdelsesplanen blev vedtaget med et stort flertal. Forslag til finansiering blev fremlagt i 2 modeller: kontant indbetaling af det fulde beløb eller betaling over 10 rater. Under debatten blev der fremsat et tillæggsforslag på betaling i 9 rater med en højere 1. rate.

Finansieringsmodellen med kontant betaling blev vedtaget med et snævert flertal. Efter generalforsamlingen blev der fra enkelte ejere rejst kritik på afstemningsformen, men med en overvejende positiv indstilling til resultatet gik bestyrelsen i gang med planlægningen af de mest påtrængende vedligeholdelsesarbejder.

På generalforsamlingen blev der spurgt, om man eventuelt kunne få lov til at dele beløbet i enkelte afdrag, hvis man er ejer af flere uger. Bestyrelsen besluttede, at alle kunne betale beløbet i 3 afdrag, hvor 1. afdrag udgjorde 50%, 2. og 3. afdrag med hver 25% de følgende 2 år. Betingelsen herfor var, at man skulle give vores kasserer besked om det senest den 1. august 2024. Betalingsdagen var fastsat til 1. oktober, således at pengene ville være på kontoen, når arbejdet blev igangsat. 64% af ejerne valgte at betale det fulde beløb kontant.

Langt de fleste ejere betalte beløbet til tiden. Omkring 140 ejere nåede det ikke, og vi måtte igangsætte den normale rykkerprocedure. Heldigvis hjalp en påmindelse for rigtig mange, men desværre var der en lille gruppe til sidst, som kassereren måtte bruge ekstra meget tid på med snak og skriveri, før pengene blev betalt. Enkelte ejere opførte sig desværre på en måde, man ikke normalt vil kunne forestille sig, uanstændighed og direkte personlige trusler, først og fremmest mod kassereren, men enkelte også mod den øvrige bestyrelse.

Det kan man ganske simpelt ikke være bekendt under nogen omstændigheder. Både kassereren og den øvrige bestyrelse arbejder frivilligt for Strandslot til glæde for alle ejere. Blandt så mange ejere kan der ikke være enighed om alt, men man kan forvente respekt om de beslutninger, der træffes på generalforsamlingerne, og som et minimum kan man tale pænt, også selv om man ikke altid er enig.



STRANDSLOT SANDVIG

Som det sikkert er bekendt, har 2024 på flere fronter været et særdeles aktivt år. I løbet af året har bestyrelsen holdt 6 møder, hvoraf årets sidste møde blev holdt som et arbejds møde på Bornholm i kombination med afleveringsforretning, byggemøde og diverse møder med leverandører og håndværkere. Indretningsudvalget brugte et par dage på at færdiggøre og justere indretningen i en del af lejlighederne.

På det første møde efter generalforsamlingen konstituerede bestyrelsen sig således: næstformand Gerhard Dall, kasserer Helge Mogensen og sekretær Rose Marie Opitz. Ud over de her nævnte består bestyrelsen af Carsten Machon, formand, Annette Falberg, bestyrelsesmedlem, Dorte Korsgaard, suppleant og Peter Funder, suppleant.

En stor del af bestyrelsens arbejde har koncentreret sig om vedligeholdelsesprojekterne. Dels med at få de konkrete tilbud i hus, vælge samarbejdspartnere og få lagt en tidsplan på en måde, så de fleste af projekterne kunne gennemføres i Strandslots lukkeperiode.

På generalforsamlingen lovede bestyrelsen, at alle projekter vil være transparente for alle ejere. Derfor oprettede vi en logbog på hjemmesiden, således alle vil kunne følge med under hele renoveringen. Herudover anvender vi Facebook og nyhedsbreve som informationskanaler.

Hvis man ikke for nuværende har fulgt med i logbogen, vil vi kraftigt opfordre alle ejere til at gøre det. Derved er man altid ajour med status på de enkelte projekter.

Til styring af vedligeholdelsesopgaverne har bestyrelsen nedsat et projektudvalg bestående af Helge Mogensen, Peter Funder og Carsten Machon. Herudover har vi været så heldige, at en af Strandslots ejere, Mitzi Jensen, der er projektleder hos Rambøll, har stillet sig til rådighed som rådgiver. Det er vi utrolig glade for.

Den endelige tidsplan kom på plads i starten af september måned. PLE, der er hovedentreprenør på de udendørs projekter, ønskede at udvide perioden, fordi der ville være en sandsynlig risiko for, at vintervejret ville bremse malerarbejdet. Opstartsdatoen den 1. november 2024 blev rykket til 1. oktober 2024, og slutdatoen den 28. februar 2025 blev rykket til 30. april 2025. Det har så givet den konsekvens, at vi desværre har måttet leve med stilladser og andre gener i åbningsperioden.

De indvendige opgaver med installering af nyt varmesystem har fulgt den oprindelige plan med start fra 1. november og blev næsten afsluttet ved sæsonåbningen den 1. marts 2025. Gange og fællesarealer blev færdige i den anden uge af marts.

I forbindelse med installering af varmepumpeanlæg havde regeringen afsat tilskuds midler til erhverv, der kunne søges igennem Energistyrelsen. Som vi har skrevet i både logbog og Nyhedsbreve var det en proces, der ikke var helt ligetil. Reglerne har været så uklare, at selv Energistyrelsen ikke har kunnet tolke dem helt.

Et af problemerne er, at Strandslots erhvervsandel ifølge BBR kun udgør et mindre areal. Langt de fleste kvadratmeter udgør privatandelen, og tilskudsordningen til private gælder ikke for fritidsboliger. Vi blev tilbudt et tilskud på 17.000 kr. som vi har sagt pænt nej tak til, da de administrative omkostninger vil overstige tilskudsbeløbet. Energistyrelsen har erkendt, at vi tilhører



STRANDSLOT SANDVIG

en kategori, der ikke er tænkt ind i ordningen. Vi har efterfølgende flere gang været i dialog med både Energistyrelsen og kommunen, bl.a. for at få ændret vores status i BBR, men det er stort set umuligt.

Det er naturligvis ærgerligt at vi ikke har fået et stort tilskud, men lykkeligvis har vi ikke budgetteret med det.

Status den 1. maj vil være, at facaderne mod nord, øst og syd er færdigrenoveret. Murene er hulmursisoleret og malet, stålkonstruktioner er repareret, og altanerne har fået nye brædder. Som nævnt er det nye varmeanlæg på plads, hvilket fremadrettet medfører en betydelig besparelse på el. Dermed er en betydelig del af den mest akutte vedligeholdelse gennemført. Istandsættelsen af Vestfacaden indledes den 1. oktober.

Administration

Michael Falck, der siden 2019 har været Strandslots ejendomsinspektør, valgte at opsiges sin stilling ved årets udgang for at gå på pension. Bestyrelsen tog formelt afsked med Michael i forbindelse med bestyrelsesmødet på Strandslot i november måned, hvor vi takkede ham for samarbejdet. Michael havde sidste arbejdsdag den 5. januar, hvor Gerhard og Helge var til stede.

Situationen gav bestyrelsen mulighed for at ryste posen med hensyn til den hidtidige organisationsstruktur. Vi besluttede, at organisationen fremover skal bestå af 2 ligestillede medarbejdere, fordelt på administration og på den praktiske drift. Birgitte blev tilbudt den nye rolle som Strandslots administrator, og som ny medarbejder er Ulrik Andersen ansat som driftsassistent. Vi er utrolig glade for, at Birgitte, som er godt inde i Strandslots funktioner, har accepteret sin nye rolle, og Ulrik er kommet rigtig godt fra start.

Den ugentlige rengøring varetages fortsat af Roses Rengøring Service, som vi har forlænget samarbejdsaftalen med i 2025. Samarbejdet med Rose og hendes medarbejdere fungerer rigtig godt og der er høj kvalitet i udførelsen af rengøringsopgaverne.

Foreningens nyhedsbreve, materialer til generalforsamling og andre ejerinformationer har i en årrække været udsendt via mailsystemet Google Groups. Succes'en har været svingende og ind i mellem udfordrende. Bl.a. fordi grundlaget er baseret på 2 separate adressekartoteker, hvilket øger risikoen for fejl, og vi har som afsender ingen kontrol med hvem der åbner de fremsendte mails.

Særligt i forbindelse med informationerne om den særlige vedligeholdelsesafgift i 2024 fik vi flere henvendelser end normalt fra ejere, der ikke havde modtaget mails. Vi kunne konstatere, at en del af problemerne var, at de pågældende ejere ikke havde meddelt ændring i mailadressen, selvom det er ejerens eget ansvar at gøre det.

Vi har nu taget et helt nyt, moderne og mere sikkert mailsystem i anvendelse. Det hedder: Octopus og har en lang række faciliteter, som gør, at vi som afsender har langt større kontrol med de udsendte mails.



STRANDSLOT SANDVIG

Grundlæggende sendes alle mails nu med udgangspunkt i ét adressekartotek. Nyhedsbrevet sendes ikke længere som vedhæftet fil, hvilket betyder færre mails i SPAM. Vedhæftede filer vedlægges som link. Vi modtager bl.a. informationer om, hvor mange der åbner de fremsendte mails, hvem der ikke modtager dem og adresser med fejl.

Det første nyhedsbrev, der blev udsendt via Octopus havde en "åbningsgrad" på ca. 70% og kun få fejlmeddelelser. Åbningsprocenten på de efterfølgende udsendelser er stigende og nu over 80 %, så det tegner rigtigt godt.

Vedligeholdelsesplanen

Da generalforsamlingen i 2024 besluttede, at vedligeholdelsesafgiften skulle indbetales på én gang, gav det bestyrelsen mulighed for at fremrykke væsentlige projekter og derved en chance for at begrænse ulemperne for ejerne i et vist omfang.

Samtidig kunne vi arbejde videre med de kommende projekter. Herunder udskiftning af alle vinduer og døre, som efter tilstandsrapporten fra 2019 er anbefalet at skulle ske inden for en 10-årig periode.

Den opdaterede vedligeholdelsesplan fra 2025 til 2035 (vedlagt via link) skal godkendes af generalforsamlingen den 25. april. I modsætning til sidste år er der ikke behov for yderligere ejerbetaling. Som vi lovede på sidste års generalforsamling, bliver vedligeholdelsesprojekterne fremover finansieret ved henlæggelser i driftsregnskabet.

Indretningsudvalget

Det effektive og initiativrige indretningsudvalg, bestående af Rose Marie Opitz, Annette Falberg, Dorte Korsgaard og Jette Birkholm, har også i årets lukkeperiode gennemgået lejlighederne og opjusteret på indretningen. Dog med det i baghovedet, at alle lejlighederne skal gennemrenoveres de næste 3 år.

Et af de vigtige områder, som indretningsudvalget har taget fat om, er udskiftning af al service. Det nuværende sortiment kan ikke længere leve op til standard, og der mangler bl.a. forskellige dele der ikke kan suppleres i de bestående stel. Der er nu valgt et helt nyt sortiment, som vil blive præsenteret på generalforsamlingen.

Hjemmesiden

Vores nye hjemmeside, der blev implementeret sidste år, er blevet godt modtaget. Den indeholder alle relevante informationer og er nem at navigere i. Den bliver løbende opdateret af vores trofaste og vedholdende webmaster Torkild Falstrup, således at den til enhver tid er aktuel.



STRANDSLOT SANDVIG

Et eksempel på en ny facilitet er logbogen på vedligeholdelsesprojekterne, som vi håber er til glæde for alle ejere.

Salg og udlejning

Efterspørgslen efter lejlighedsuger i højsæsonen har de seneste år været stigende, og det er den fortsat i højsæsonen, så de lejlighedsuger, der udbydes, bliver stort set solgt ret hurtigt.

Det kniber fortsat lidt mere med lejlighedsugerne i de sene efterårsuger, jul/nytår og de tidlige forårsuger. Ejerforeningen har stadig lejligheder til salg i ugerne 51, 52, 9, 10 og 11.

De 3 lejlighedsuger, der har været ejet af konkursramte Lauritz.com, har ejerforeningen overtaget og sat dem til salg gennem Lisa Carlsson.

Markedsføringsudvalg

Der har blot været afholdt ét møde i udvalget i 2024. Aktiviteterne har koncentreret sig om salg af ejerforeningens lejligheder, der kommer til at foregå gennem Lisa Carlsson.

Annonceringen foregår på Facebook og på Boligsiden.dk. Udvalget besluttede fortsat at droppe den løbende annoncering i "Denne uges Bornholm", da effekten af annonceringen er yderst begrænset.

Udvalget finder ikke at der på nuværende tidspunkt er behov for yderligere markedsføring af Strandslot, hvorfor bestyrelsen har besluttet at nedlægge udvalget for nuværende.

Hvordan er året så gået?

Som det første kan vi igen i år glæde os over, at RCI har tildelt os en "Gold Crown Resort Award". Det er i høj grad udtryk for at Strandslot har en høj kvalitet, og at vores medarbejdere står for at yde en rigtig god service overfor vores ejere og lejere. Tak for det.

Der har generelt været livlig aktivitet på Facebook. Både den officielle side, Strandslot Ferielejligheder, og på Strandslots Venner, hvor der er dialog om mangt og meget. Specielt i forbindelse med indbetaling af vedligeholdelsesbidrag oplevede bestyrelsen, at interessen for at skrive og kommentere var steget. Ind i mellem ret negativt, men heldigvis mest positivt. Bestyrelsen er utrolig glad for det høje aktivitetsniveau. Det er med til at styrke ejernes engagement og tilhørsforhold til Strandslot.

Selvom "den gamle dame" er under forandring med visse gener for ejerne, har bestyrelsen oplevet en stor forståelse for situationen. En stor tak for det til alle ejere. På sidste års generalforsamling lovede vi at informere kraftigt om alle vedligeholdelsesprojekter og status på opgaverne, således at alt er transparent. Det har vi så gennemført via den nævnte logbog på hjemmesiden og gennem nyhedsbrevene.



STRANDSLOT SANDVIG

Som det fremgår af vedligeholdelsesplanen, vil der være også projekter i gang i de kommende år. Men vi planlægger efter, at arbejdet kommer til at foregå i lukkeperioden, 1. november til 28. februar, og heldigvis er de fleste opgaver indendørs og derfor ikke vejrafhængigt, som det udendørs malerarbejde har været.

Det er bestyrelsens håb, at alle ejere fortsat vil nyde opholdet på vores dejlige slot, der snart fremstår nymalet og med ny belægning på balkonerne.

Med disse ord overgiver jeg årsberetningen sammen med den mundtlige beretning til generalforsamlingens behandling.



Carsten Machon

Ejerforeningen Strandslot

CVR-nr.: 15 67 09 75

Årsregnskab for 2024

Ejerforeningen Strandslot, Strandgade 18, Sandvig, 3770 Allinge



Tornegade 4, 1. sal, 3700 Rønne
Gl. Rønnevej 17A, 3730 Nexø

mail@bornholmsrevision.dk • bornholmsrevision.dk

CVR: DK: 37 85 84 98 • Tel. 5695 1066

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsregnskab for perioden 1. januar til 31. december 2024 for Ejerforeningen Strandslot.

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med foreningens vedtægter og beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

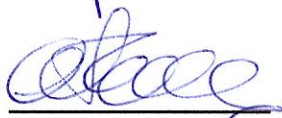
Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

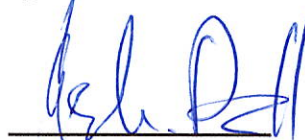
Bestyrelsen, den ¹³ / 3 2025


Carsten Machon


Helge Mogensen


Rose Marie Opitz


Annette Falberg


Gerhard Dall

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Ejerforeningen Strandslot.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Strandslot for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024, 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. december 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 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.

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 erklæringer (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 / 2025

Bornholms Revision A/S, Godkendt revisionsaktieselskab

CVR-nr. 37 85 84 98

Henrik Westh Thorsen

statsautoriseret revisor

MNE nr. 33232

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Regnskabet er ikke underlagt årsregnskabslovens bestemmelser, men er aflagt i overensstemmelse med foreningens vedtægter og beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter bestående af fællesafgifter m.v. fra ejere for den periode som indtægten vedrører, uafhængigt af betalingstidspunkt. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger som kan henføres til regnskabsåret, 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.

Reparationer, vedligeholdelse og anlægsarbejder

Forbedringer og større anlægsarbejder føres i balancen uden værdi og modregnes således direkte på egenkapitalen.

Reparationer og vedligeholdelsesarbejder udgiftsføres i resultatopgørelsen på købstidspunktet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Tilgodehavender nedskrives til imødegåelse af forventede tab. Hensættelsen foretages på baggrund af en individuel vurdering ud fra tilgodehavendets alder og korrespondancen med den konkrete debitor.

Foretagne forudbetalinger

Foretagne forudbetalinger for forbrugsrelaterede omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår indregnes under aktiver som forudbetalte poster.

Øvrige aktiver

Lejlighedsuger overtaget gennem tvangsauktion eller på anden måde, optages i balancen uden værdi.

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.

Gældsforpligtelser

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

Der beregnes og afsættes ikke indkomstskat, da Ejerforeningen ikke har erhvervsmæssig indkomst.

Resultatopgørelse for året 2024

		Ej revideret Budget 2024	2024	2023
	Note	Kr.	Kr.	Kr.
Indtægter:				
Fællesafgifter ejere		3.628.713	3.628.639	4.043.898
Afregning husdyr, gebyr m.m.		60.000	53.142	65.484
		3.688.713	3.681.781	4.109.382
Omkostninger til drift af ejendom og administration:				
Ejendomsskatter		50.000	43.074	36.970
Forbrugsafgifter		100.000	78.779	78.759
Større renoveringsprojekter:				
- Projekt- og energirådgivning		0	0	71.669
- Terrasse/salon		0	0	-5.850
Reparationer og vedligeholdelse:				
- Bygninger og installationer	1	200.000	863.127	131.978
- Området	2	30.000	20.505	22.253
- Inventar og udstyr	3	160.000	316.262	410.387
- Spa-teknik		0	0	0
TV-afgifter og internet		30.000	19.353	23.065
Elektricitet		500.000	439.777	370.358
Forsikringer		90.000	90.664	86.231
Renovation		45.000	46.231	44.485
Løn- og personaleudgifter	4	832.500	876.209	863.259
Vask, rengøring ekstern service		825.000	832.963	798.840
Administrationsomkostninger	5	215.000	238.885	336.913
Bestyrelsesmøder og generalforsamling	6	135.000	220.093	153.222
		3.212.500	4.085.922	3.422.539
Omkostninger til egne uger og debitorer:				
Ejerforeningens egne uger	7	55.104	72.801	101.529
Tab og omkostninger på debitorer m.m.	8	90.000	33.410	12.918
Udgifter i alt		3.357.604	4.192.133	3.536.986
Finansielle poster:				
Indtægt fra rykkergebyrer m.m.		0	22.656	2.416
Renteindtægter		0	0	0
Garantiprovision og garantigebyr		0	0	0
Renteudgifter og øvrige gebyrer m.m.		0	5.265	4.693
Årets resultat før planlagte vedligeholdelsesprojekter		331.109	-492.961	570.119
Planlagte vedligeholdelsesprojekter	9	0	3.759.481	0
Årets resultat		331.109	3.266.520	570.119

Ejerforeningen Strandslot

Balance pr. 31. december 2024

	Note	2024 Kr.	2023 Kr.
AKTIVER			
Likvide midler:			
Kasse		550	2.539
Bankindestående		3.488.860	252.300
Likvide midler i alt		3.489.410	254.839
Tilgodehavender:			
Debitorer	10	295.014	291.180
Andre tilgodehavender		4.721	2.487
Forudbetalte poster		9.199	7.917
Tilgodehavender i alt		308.934	301.584
Aktiver i alt		3.798.344	556.423

Ejerforeningen Strandslot

Balance pr. 31. december 2024 (fortsat)

	Note	2024 Kr.	2023 Kr.
PASSIVER			
Egenkapital:			
Egenkapital primo		-96.034	-666.154
Årets resultat		3.266.517	570.121
Egenkapital i alt		3.170.483	-96.033
Gæld:			
Kreditorer		183.157	194.147
Skyldige lønrelaterede poster		37.023	71.394
Forudfaktureret		350.681	329.915
Afsat skyldige omkostninger		57.000	57.000
Gæld i alt		627.861	652.456
Passiver i alt		3.798.344	556.423

Ejerforeningen Strandslot

Noter for året 2024

	Ej revideret		
	Budget 2024	2024	2023
	Kr.	Kr.	Kr.
1. Vedligeholdelse bygninger og installationer			
Anden vedligeholdelse	50.000	0	0
Spa-pool / romersk bad	50.000	71.270	33.104
Fremmed medhjælp	0	0	0
Tømrerarbejde	5.000	0	1.875
Smede og VVS arbejde	15.000	0	17.349
El-arbejde	15.000	0	34.092
Murerarbejde	0	0	0
Tæpperensning	0	0	0
Udskiftet vinduer	45.000	0	16.288
Maling udvendig	0	0	558
Maling indvendig	0	0	0
Badeværelsesrenovering	0	0	673
Brandeftersyn og skorstensfejning	20.000	16.826	28.039
Renovationsrum	0	775.031	0
Note 1 i alt	200.000	863.127	131.978
2. Vedligeholdelse af området			
Havemøbler	20.000	0	0
Gartnerarbejde og udvendig vedligeholdelse	10.000	15.603	19.857
Planter mv. og drift af plæneklipper	0	4.902	2.396
Note 2 i alt	30.000	20.505	22.253
3. Vedligeholdelse inventar og udstyr			
Møbler, gardiner og tæpper m.v.	60.000	95.080	270.223
Komfurer	35.000	13.791	7.573
Hvidevarer	0	21.617	30.216
Fladskærms TV og antenneanlæg	0	47.188	7.700
Diverse reparationer og småanskaffelser	65.000	138.586	94.675
Note 3 i alt	160.000	316.262	410.387
4. Løn- og personaleudgifter			
Ejendomsinspektør	735.000	505.661	492.176
Oldfrue, vask, rengøring og vikar m.v.	0	296.894	289.442
Regulering feriepengeforpligtelser	0	-12.615	946
Lønsumsafgift	50.000	50.667	50.200
Øvrige personaleudgifter	47.500	35.602	30.495
Note 4 i alt	832.500	876.209	863.259

Ejerforeningen Strandslot

Noter for året 2024 (fortsat)

	Ej revideret		
	Budget 2024	2024	2023
	Kr.	Kr.	Kr.
5. Administrationsomkostninger			
Telefon og ADSL	18.000	17.361	25.489
Internet Vital it support	25.000	29.337	0
Porto og gebyrer	2.000	3.914	778
Kontorartikler	8.000	3.892	6.350
Kontingenter	2.000	3.200	3.380
EDB-udgifter, PBS mm.	30.000	51.082	46.544
Revision	17.000	16.950	17.000
Regnskabs- og administrativ assistance	103.000	80.250	78.625
Anden administrativ assistance og reg. tidl. År	0	4.300	10.875
Assistance advokat og ejendomsmægler	0	16.250	134.200
Dekoration og udsmykning	0	0	0
Reklame og PR	5.000	11.000	1.353
Diverse	5.000	1.349	12.319
Note 5 i alt	215.000	238.885	336.913
6. Bestyrelsesmøder og generalforsamling			
Generalforsamling, møde og rejseomkostninger	125.000	213.901	153.222
DTF Generalforsamling	10.000	6.192	0
Note 6 i alt	135.000	220.093	153.222
7. Ejerforeningens egne uger			
Salg og udlejning egne uger	0	-4.900	-12.050
Afgift ejerforeningens egne uger	55.104	77.701	113.579
Note 7 i alt	55.104	72.801	101.529
8. Tab og omkostninger på debitorer m.v.			
Regulering i hensættelse til tab på debitorer	0	-6.935	3.918
Afskrevet tab på debitorer	15.000	24.032	0
Advokat og inkassoomkostninger	75.000	16.313	9.000
Note 8 i alt	90.000	33.410	12.918
9. Planlagte vedligeholdelsesprojekter			
Indtægter vedligeholdelsesplan	0	6.579.166	0
Energirådgiver og entrepriseforsikring	0	-71.534	0
Facaderenovering	0	-1.068.999	0
Hulmursisolering	0	-280.303	0
Nyt varmeanlæg	0	-1.365.127	0
Nedtagning gammelt oliefyr	0	-33.722	0
Renovering hovedtrappe	0	0	0
Adskillelse mellem lejligheder	0	0	0
Not 9 i alt	0	3.759.481	0

Ejerforeningen Strandslot

Noter for året 2024 (fortsat)

	2024	2023
	Kr.	Kr.
10. Tilgodehavender hos ejerne		
Overforfaldne tilgodehavender	16.677	28.705
Hensættelse til imødegåelse af tab debitorer	-16.277	-23.212
Forudfaktureret mm.	294.614	285.687
Note 10 i alt	295.014	291.180