

Ejerforeningen Strandslot

Strandgade 18
3770 Allinge

CVR-nr.: 15 67 09 75

Revisionsprotokollat for regnskabsåret 2025

Tornegade 4, 1. sal, 3700 Rønne • Tel. 5695 1066
Liseruten 1, 3730 Nexø • Tel. 5649 2695

mail@bornholmsrevision.dk • bornholmsrevision.dk
CVR: DK-37 85 84 98
Bank: Nordea, kontonr. 0658-6282 621 493

Indholdsfortegnelse

1. Indledning	121
2. Konklusion på revisionen af årsregnskabet	121
3. Revisionen af årsregnskabet	121
4. Ledelsens regnskabserklæring	122
5. Revision af væsentlige poster i årsregnskabet	122
6. Revisionens formål og omfang	123
7. Revisors ansvar	123
8. Ledelsens ansvar	124
9. Rapportering om den udførte revision	124
10. Øvrige krav til rapportering	125
11. Lovpligtig kvalitetskontrol	125
12. Undersøgelsesadgang	126
13. Andre ydelser	126
14. Afslutning	126

1. Indledning

Vi har revideret det af ledelsen udarbejdede årsregnskab for Ejerforeningen Strandslot for 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet, der er aflagt efter ejerforeningens vedtægter og beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, udviser følgende resultat, aktiver og egenkapital:

Resultat	-2.582.694 kr.
Aktiver	1.420.448 kr.
Egenkapital	587.792 kr.

2. Konklusion på revisionen af årsregnskabet

Revisionen er udført i overensstemmelse med de internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning med det formål at udtrykke en konklusion om, hvorvidt årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling samt resultatet af ejerforeningens aktiviteter i overensstemmelse med ejerforeningens vedtægter og beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis.

Revisionen har ikke givet anledning til at modificere vores konklusion, fremhæve forhold eller rapportering om ledelsesansvar mv. i vores påtegning på årsregnskabet. Vi gør dog opmærksom på, at det i årsrapporten medtagne budget for 2025 ikke er revideret.

3. Revisionen af årsregnskabet

Vores revision har primært været baseret på substanshandlinger (analyser og detailtest via stikprøver) udført i forbindelse med regnskabsafslutningen. De udførte handlinger og resultatet af vores revision på de væsentligste områder i regnskabet er omtalt i afsnittet "Revision af væsentlige poster i årsregnskabet" nedenfor.

Funktionsadskillelse

Ejerforeningens størrelse, herunder antallet af ansatte, der er beskæftiget med administrative opgaver, gør det ikke muligt at etablere en effektiv intern kontrol, der er baseret på en hensigtsmæssig fordeling af arbejdsopgaverne mellem de ansatte. I bogholderifunktionen er dog etableret funktionsadskillelse således, at alle omkostninger er godkendt af ejendomsinspektøren inden fremsendelse til bogholderiet og alle betalinger godkendes af et medlem af bestyrelsen. Vi har i denne forbindelse konstateret, at ejendomsinspektør samt bestyrelsesmedlem har eneprokura og dermed reelt kan disponere over foreningens midler uden yderligere godkendelse. For at sikre, at eventuelle tilsigtede eller utilsigtede fejl opdages hurtigst muligt skal vi anbefale, at bestyrelsen regelmæssigt gennemgår bogføringen og kontoudtog for de likvide beholdninger.

Besvigelser

Under revisionen har vi forespurgt ledelsen om risikoen for besvigelser, og ledelsen har over for os oplyst, at der efter dennes vurdering ikke er betydelig risiko for, at årsregnskabet kan indeholde væsentlig fejlinformation som følge af besvigelser.

Ledelsen har endvidere oplyst, at den ikke har kendskab til besvigelser eller igangværende undersøgelser af formodede besvigelser, og har bekræftet dette skriftligt over for os i ledelsens regnskabserklæring.

Det skal bemærkes, at vi i forbindelse med revisionens gennemførelse har foretaget stikprøvevis gennemgang af bilagsmaterialet, og vi har ikke konstateret forhold som indikerer, at besvigelser er foretaget.

Uanset ovenstående skal vi gøre opmærksom på, at der altid er en risiko for besvigelser, og at en sådan risiko er påvirket af omfanget af ledelsens kontrol. Ledelsens kontroller er især vigtige i foreninger, der ikke har etableret effektiv funktionsadskillelse, fordi det som udgangspunkt øger muligheden og risikoen for besvigelser.

Overholdelse af love og øvrig regulering

Under vores revision har vi forespurgt ledelsen om lovgivning, hvor en eventuel manglende overholdelse vil kunne have en væsentlig indvirkning på årsregnskabet, samt om ledelsens kendskab til eventuel overtrædelse af sådan lovgivning

Ledelsen har oplyst, at den ikke har kendskab til overtrædelse af sådan lovgivning, og har bekræftet dette over for os i ledelsens regnskabserklæring.

Vi har under vores revision ikke konstateret forhold, der kunne indikere eller vække mistanke om overtrædelse af lovgivning eller anden regulering af væsentlig betydning for informationerne i årsregnskabet.

Ikke-korrigerede fejl i årsregnskabet

Revisionen har ikke givet anledning til korrektion af væsentlig fejlinformation.

4. Ledelsens regnskabserklæring

Som led i revisionen har ledelsen afgivet en regnskabserklæring over for os. I regnskabserklæringen har den ledelse blandt andet bekræftet følgende i overensstemmelse med de aftalte vilkår:

- At ledelsen har opfyldt deres ansvar for at udarbejde et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med foreningens vedtægter og beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis.
- At ledelsen har givet os adgang til al den information, som ledelsen er bekendt med er relevant for udarbejdelsen af årsregnskabet, såsom registreringer, dokumentation og andre forhold samt yderligere information, som vi har anmodet om.
- At ledelsen har givet os ubegrænset adgang til personer i foreningen, som vi har fastslået, det er nødvendigt at indhente revisionsbevis fra.
- At alle transaktioner er blevet registreret og afspejlet i årsregnskabet

5. Revision af væsentlige poster i årsregnskabet

Vi skal i det følgende redegøre for handlinger og konklusioner på vores revision af de væsentligste og mest risikofyldte poster i årsregnskabet.

Vores revisionsstrategi er tilpasset således, at der for øvrige områder, hvor risikoen for væsentlig fejlinformation er vurderet lav, kun er foretaget et minimum af revisionshandling.

Resultatopgørelse

Foreningen har for året 2025 realiseret et underskud på kr. 2.582.694 i forhold til et overskud på kr. 3.266.520 i 2024. Udviklingen skyldes primært omkostninger til planlagte vedligeholdelsesarbejder, som delvis blev opkrævet i 2024. Resultatet før planlagte vedligeholdelsesarbejder udgør et overskud på kr. 469.309, som er kr. 92.399 lavere end budget, men en væsentlig forbedring sammenlignet med 2024, som var påvirket af etablering af renovationsrum.

Debitorer

Foreningen har pr. 31. december 2025 tilgodehavende fællesafgifter for kr. 314.688 mod kr. 295.014 i 2024. Pr. 31. december 2025 udgøres saldoen af kr. 314.513 i forudfakturerede fællesafgifter, mens kr. 24.145 vedrører overforfalden saldo, hvilken i 2024 udgjorde kr. 16.677. En mindre del af de overforfaldne saldi er indbetalt i 2025, og hensættelsen til tab på tilgodehavender er øget fra kr. 16.677 til kr. 23.970, hvilket svarer til den del som pr. 1. marts 2026 fortsat ikke havde indbetalt den overforfaldne saldo.

Likvide beholdninger og bankgæld

Indeståender i pengeinstitutter pr. 31. december 2025 er afstemt til årsopgørelse fra banken.

Gæld

Vi har gennemgået og vurderet grundlaget for de skyldige og afsatte beløb. Det er vores vurdering, at det afsatte beløb samlet set er uden væsentlige fejl eller mangler.

6. Revisionens formål og omfang

Det er vores opgave at revidere det af ledelsen aflagte årsregnskab og på det grundlag udtrykke en konklusion om, hvorvidt det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling samt resultatet af foreningens aktiviteter i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

7. Revisors ansvar

Vi vil udføre vores revision i overensstemmelse med Internationale Standarder om Revision (ISA'er) og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation. En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

På grund af de iboende begrænsninger i revisionen kombineret med de iboende begrænsninger i intern kontrol er der en uundgåelig risiko for, at væsentlige fejlinformationer ikke bliver opdaget, selv om revisionen er behørigt planlagt og udført i overensstemmelse ISA'erne.

Ved risikovurderingen overvejer revisor den interne kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, med henblik på at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. Vi vil imidlertid underrette ledelsen skriftligt om eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi har konstateret under revisionen. Denne rapportering vil sædvanligvis ske via vores revisionsprotokollat for den udførte revision.

Revisionen kan forventes udført primært i forbindelse med aflæggelsen af årsregnskabet. Eventuelle revisionshandlinger i årets løb vil således alene være af forberedende art med henblik på at kunne planlægge arbejdet ved årets afslutning. Vi kan i den forbindelse også vælge at foretage uanmeldte

revisionshandling, herunder beholdningseftersyn. Udfører vi revision i årets løb, herunder beholdningseftersyn, vil vi rapportere resultater heraf, såfremt de udførte handlinger giver grundlag for konklusioner.

8. Ledelsens ansvar

Vores revision vil blive udført på det grundlag, at ledelsen anerkender og forstår dens ansvar for:

- At udarbejde et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med ejerforeningens vedtægter og beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis
- Den interne kontrol, som ledelsen fastlægger som nødvendig for at muliggøre udarbejdelsen af et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl
- At give os:
 - Adgang til al den information, som ledelsen er bekendt med er relevant for udarbejdelsen af årsregnskabet, såsom registreringer, dokumentation og andre forhold
 - Yderligere information, som vi måtte anmode ledelsen om til brug for revisionen
 - Ubegrænset adgang til personer i foreningen, som vi finder det nødvendigt at indhente revisionsbevis fra.

Vi vil som led i vores revision anmode ledelsen om skriftligt at bekræfte udtalelser til os i forbindelse med revisionen. Denne bekræftelse vil blive omtalt i protokollatet for årsregnskabet.

9. Rapportering om den udførte revision

Påtegning på årsregnskabet

Ved afslutning af revisionen afgiver vi en påtegning med vores konklusion om årsregnskabet. Formen på og indholdet af vores påtegning vil afhænge af resultatet af revisionen af årsregnskabet, herunder om det der er behov for modifikationer, fremhævelser og/eller rapportering om ledelsesansvar mv.

Bliver vi under vores revision bekendt med forhold, som giver begrundet formodning om, at medlemmer af ledelsen kan ifalde erstatnings- eller strafansvar for handlinger eller udeladelser, der berører foreningen, vil vi i overensstemmelse med erklæringsbekendtgørelsen § 7 give oplysning om ledelsesansvar mv. i tilknytning til påtegningen. Vi skal endvidere give oplysning om eventuel manglende opfyldelse af bogføringslovens bestemmelser, som vi er blevet opmærksom på under revisionen, herunder bestemmelserne om opbevaring af regnskabsmateriale.

Vi gør særskilt opmærksom på, at de forhold, vi som revisorer gennem vores arbejde får kendskab til, er omfattet af straffelovens regler om tavshedspligt. Tilsvarende gør vi opmærksom på, at revisors dokumentation, som ligger til grund for revisionspåtegningen, er revisors arbejds papirer.

Rapportering til foreningens ledelse

Ifølge de internationale standarder er vi pålagt, når det er relevant, at kommunikere bl.a. følgende forhold til foreningens ledelse:

- Vores holdning til betydelige kvalitative aspekter af de anvendte regnskabsprincipper, herunder anvendt regnskabspraksis, regnskabsmæssige skøn og oplysninger i regnskabet
- Betydelige vanskeligheder, som vi måtte støde på under revisionen

- Betydelige forhold opstået ved revisionen, og som har været drøftet eller genstand for korrespondance med ledelsen
- De skriftlige udtalelser, vi anmoder om fra ledelsen, samt
- Andre forhold, der måtte være opstået under revisionen, og som efter vores vurdering er af den øverste ledelses interesse.

I overensstemmelse med revisorloven vil vores rapportering finde sted i form af en revisionsprotokol.

10. Øvrige krav til rapportering

Økonomisk kriminalitet og hvidvask

Bliver vi under vores revision bekendt med, at ledelsen begår eller har begået økonomiske forbrydelser i tilknytning til udførelsen af dennes hverv for foreningen, og at forbrydelsen vedrører betydelige beløb eller i øvrigt har en grov karakter, har vi ifølge revisorloven § 22 pligt til straks at underrette den øvrige ledelse, hvis denne består af flere personer og indføre dette i revisionsprotokollatet. Reagerer ledelsen ikke, er vi i henhold til lovgivningen forpligtet til at underrette Statsadvokaten for Særlig Økonomisk og International Kriminalitet (SØIK).

Vi er ligeledes forpligtet til direkte at underrette SØIK, såfremt der opstår mistanke om, at Foreningen bliver anvendt til hvidvask af penge eller er involveret i finansiering af terrorisme.

Vi skal herunder henlede opmærksomheden på, at vi har pligt til at underrette Hvidvasksekretariatet om ulovlige lån, også i tilfælde, hvor et lån er skattemæssigt berigtiget eller tilbagebetalt.

Som led i vores erklæringsopgave indhenter vi identitets- og legitimationsoplysninger i overensstemmelse med hvidvaskreglerne. Hertil vil vi skulle indhente dokumentation for registreringer af transaktioner, undersøgelser, dokumentation samt eventuelle underretninger herom ved mistanke om hvidvask eller finansiering af terrorisme, når mistanken ikke kan afkræftes. Vores oplysninger efter hvidvaskloven vil som udgangspunkt blive opbevaret i fem år efter kundeforholdets ophør.

Persondata

Vi er omfattet af persondatalovens regler om dataansvar. Vi er imidlertid også omfattet af revisorlovens § 30 om revisors tavshedspligt, hvorfor vi ikke kan udlevere indhentede persondata til tredjemand. Dog er vi, i henhold til lovgivningen, forpligtet til at videregive oplysninger i visse tilfælde, eksempelvis ved mistanke om hvidvask, jf. ovenfor. Der er mulighed for at få indsigt i de registrerede personoplysninger i henhold til reglerne i persondataforordningen, ligesom disse kan korrigeres for eventuelle fejl og mangler.

11. Lovpligtig kvalitetskontrol

Vi er underlagt regler om lovpligtig kvalitetskontrol, hvilket blandt andet medfører, at Erhvervsstyrelsen udpeger en anden revisor til at foretage kvalitetskontrol af vores arbejde. Ligeledes er vi underlagt intern overvågning, der bliver udført af vores kolleger. Dette betyder, at dokumentationen, der bliver udvalgt til kvalitetskontrol, kan omfatte vores dokumentation for revisionen af Foreningens regnskab. Kvalitetskontrollanter, eksterne som interne, er underlagt tavshedspligt i samme omfang, som vi er.

12. Undersøgelsesadgang

Revisorloven giver Erhvervsstyrelsen mulighed for – uden retskendelse – at kræve undersøgelse og ransagning hos revisor samt kræve udlevering af arbejdsoplysninger, protokoller, korrespondance mv., hvis styrelsen vurderer, at vi som revisorer har overtrådt eller vil overtræde bestemmelserne i revisorloven.

Medarbejderne i styrelsen har ligeledes tavshedspligt.

13. Andre ydelser

Ud over vores revision af årsregnskabet har vi ydet assistance med:

- Opstilling af årsregnskabet
- Bogholderimæssig og administrativ assistance

14. Afslutning

Vi kan oplyse følgende:

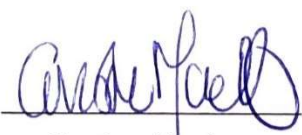
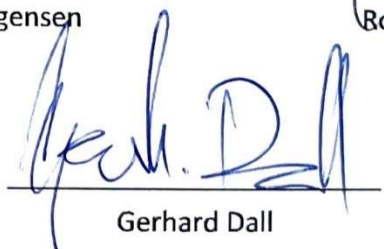
- At vi opfylder lovgivningens krav til revisors uafhængighed, og
- At vi under revisionen har modtaget alle de oplysninger, vi har anmodet om.

Rønne, den 11. marts 2026
Bornholms Revision A/S
Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr. 37 85 84 98

Henrik Westh Thorsen
Statsautoriseret revisorer

Nærværende revisionsprotokol, side 119 – 127, er gennemlæst af nedennævnte medlemmer af ledelsen den 20. marts 2026.

I bestyrelsen:

 Carsten Machon	 Helge Mogensen	 Rose Marie Opitz
 Annette Falberg	 Gerhard Dall	

Med ovenstående underskrift tilkendegiver medlemmerne af den øverste ledelse desuden følgende:

- At vi har opfyldt vores ansvar for at udarbejde et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med foreningens vedtægter
- At vi har givet revisor adgang til al den information, som vi er bekendt med er relevant for udarbejdelsen af årsregnskabet, såsom registreringer, dokumentation og andre forhold samt yderligere information, som revisor har anmodet om.
- At vi har givet revisor ubegrænset adgang til at indhente revisionsbevis fra personer i foreningen.
- At alle transaktioner er blevet registreret og afspejlet i årsregnskabet.
- Ingen i bestyrelsen er defineret som politisk eksponeret person, eller en nærtstående eller nær samarbejdspartner til en politisk eksponeret person.