

Ejerforeningen Strandslot

CVR-nr.: 15 67 09 75

Årsregnskab for 2025

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

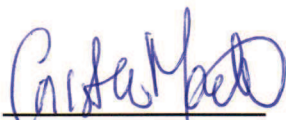
Bestyrelsen har dags dato aflagt årsregnskab for perioden 1. januar til 31. december 2025 for Ejerforeningen Strandslot.

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

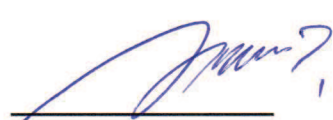
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bestyrelsen, den 20. marts 2026



Carsten Machon



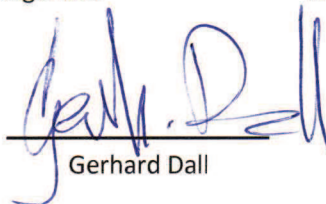
Helge Mogensen



Rose Marie Opitz



Annette Falberg



Gerhard Dall

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Ejerforeningen Strandlot.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Strandlot for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025, 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 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025 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 regnskabsbrugere 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:

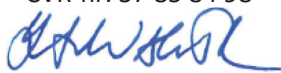
- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. 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 revisionshandling, 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 11. marts 2026

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 2025

		Ej revideret Budget 2025	2025	2024
	Note	Kr.	Kr.	Kr.
Indtægter:				
Fællesafgifter ejere		3.713.102	3.713.102	3.628.639
Afregning husdyr, gebyr m.m.		61.500	41.941	53.142
		3.774.602	3.755.043	3.681.781
Omkostninger til drift af ejendom og administration:				
Ejendomsskatter		40.000	48.511	43.074
Vand		90.000	80.473	78.779
Elektricitet		350.000	384.086	439.777
Reparationer og vedligeholdelse:				
- Bygninger og installationer	1	135.000	220.286	934.618
- Området	2	12.500	17.488	20.505
- Inventar og udstyr	3	185.000	119.511	244.771
- Spa-teknik		0	0	0
Renovation		47.000	52.499	46.231
TV-afgifter og internet		20.000	32.326	19.353
Forsikringer		97.000	98.226	90.664
Løn- og personaleudgifter	4	815.178	846.350	876.209
Vask, rengøring ekstern service		825.000	912.154	832.963
Administrationsomkostninger	5	215.000	236.497	238.885
Bestyrelsesmøder og generalforsamling	6	225.000	189.541	220.093
		3.056.678	3.237.948	4.085.922
Omkostninger til egne uger og debitorer:				
Ejerforeningens egne uger	7	56.389	51.064	72.801
Tab og omkostninger på debitorer m.m.	8	110.000	12.932	33.410
Udgifter i alt		3.223.067	3.301.944	4.192.133
Finansielle poster:				
Indtægt fra rykkergebyrer m.m.		10.172	20.490	22.656
Renteindtægter		0	0	0
Garantiprovision og garantigebyr		0	0	0
Renteudgifter og øvrige gebyrer m.m.		0	4.280	5.265
Årets resultat før planlagte vedligeholdelsesprojekter		561.708	469.309	-492.961
Planlagte vedligeholdelsesprojekter	9	-1.790.667	-3.052.003	3.759.481
Årets resultat		-1.228.960	-2.582.694	3.266.520

Ejerforeningen Strandslot

Balance pr. 31. december 2025

	Note	2025 Kr.	2024 Kr.
AKTIVER			
Likvide midler:			
Kasse		289	550
Bankindestående		1.082.944	3.488.860
Likvide midler i alt		1.083.233	3.489.410
Tilgodehavender:			
Debitorer	10	314.688	295.014
Andre tilgodehavender		854	4.721
Forudbetalte poster		21.673	9.199
Tilgodehavender i alt		337.215	308.934
Aktiver i alt		1.420.448	3.798.344

Ejerforeningen Strandslot

Balance pr. 31. december 2025 (fortsat)

	<u>Note</u>	<u>2025</u> <u>Kr.</u>	<u>2024</u> <u>Kr.</u>
PASSIVER			
Egenkapital:			
Egenkapital primo		3.170.483	-96.034
Årets resultat		-2.582.691	3.266.517
Egenkapital i alt		<u>587.792</u>	<u>3.170.483</u>
Gæld:			
Kreditorer		367.483	183.157
Skyldige lønrelaterede poster		42.601	37.023
Forudfaktureret		365.572	350.681
Afsat skyldige omkostninger		57.000	57.000
Gæld i alt		<u>832.656</u>	<u>627.861</u>
Passiver i alt		<u>1.420.448</u>	<u>3.798.344</u>

Ejerforeningen Strandslot

Noter for året 2025

	Ej revideret		
	Budget 2025	2025	2024
	Kr.	Kr.	Kr.
1. Vedligeholdelse bygninger og installationer			
Anden vedligeholdelse	30.000	62.503	71.491
Spa-pool / romersk bad	80.000	122.769	71.270
Brandeftersyn og skorstensfejlning	25.000	35.014	16.826
Renovationsrum	0	0	775.031
Note 1 i alt	135.000	220.286	934.618
2. Vedligeholdelse af området			
Gartnerarbejde og udvendig vedligeholdelse	7.500	14.376	15.603
Planter mv. og drift af plæneklipper	5.000	3.112	4.902
Note 2 i alt	12.500	17.488	20.505
3. Vedligeholdelse inventar og udstyr			
Møbler, gardiner og tæpper m.v.	60.000	17.823	95.080
Komfurer og køleskabe	20.000	0	13.791
Øvrigt køkkeninventar	45.000	3.920	21.617
Havemøbler og andet inventar til lejlighederne	20.000	11.311	47.188
Diverse reparationer og småanskaffelser	40.000	86.457	67.095
Note 3 i alt	185.000	119.511	244.771
4. Løn- og personaleudgifter			
Ejendomsinspektør, oldfrue, vask og regngøring	747.678	733.434	802.555
Vikar	0	24.975	0
Regulering feriepengeforpligtelser	0	14.406	-12.615
Lønsumsafgift	40.000	46.995	50.667
Øvrige personaleudgifter	27.500	26.540	35.602
Note 4 i alt	815.178	846.350	876.209

Ejerforeningen Strandslot

Noter for året 2025 (fortsat)

	Ej revideret		
	Budget 2025	2025	2024
	Kr.	Kr.	Kr.
5. Administrationsomkostninger			
Telefon og ADSL	10.000	15.485	17.361
Internet Vital it support	5.000	33.981	29.337
Porto og gebyrer	2.000	1.296	3.914
Kontorartikler	5.000	11.914	3.892
Kontingenter	2.000	3.750	3.200
EDB-udgifter, PBS mm.	50.000	59.325	51.082
Revision	18.000	16.875	16.950
Regnskabs- og administrativ assistance	82.000	81.750	80.250
Anden administrativ assistance og reg. tidl. år	0	0	4.300
Assistance advokat og ejendomsmægler	25.000	0	16.250
Reklame og PR	11.000	10.625	11.000
Diverse	5.000	1.496	1.349
Note 5 i alt	215.000	236.497	238.885
6. Bestyrelsesmøder og generalforsamling			
Generalforsamling, møde og rejseomkostninger	220.000	186.662	213.901
DTF Generalforsamling	5.000	2.879	6.192
Note 6 i alt	225.000	189.541	220.093
7. Ejerforeningens egne uger			
Salg og udlejning egne uger	0	-13.100	-4.900
Afgift ejerforeningens egne uger	56.389	64.164	77.701
Note 7 i alt	56.389	51.064	72.801
8. Tab og omkostninger på debitorer m.v.			
Regulering i hensættelse til tab på debitorer	0	7.693	-6.935
Afskrevet tab på debitorer, netto	110.000	-961	24.032
Advokat og inkassoomkostninger	0	6.200	16.313
Note 8 i alt	110.000	12.932	33.410

Ejerforeningen Strandslot

Noter for året 2025 (fortsat)

Ej revideret

	Budget 2025	2025	2024
	Kr.	Kr.	Kr.
9. Planlagte vedligeholdelsesprojekter			
Indtægter vedligeholdelsesplan	820.910	1.030.467	6.579.166
Energirådgiver og entrepriseforsikring	0	-11.124	-71.534
Renovering af køkkener	0	-365.926	0
Maler - Invendig	0	-208.401	0
Nye vinduer og døre	-20.000	-13.527	0
Facaderenovering	-1.018.744	-1.130.688	-1.068.999
Hulmursisolering	-68.625	-236.563	-280.303
Nyt varmeanlæg	-1.309.208	-1.338.937	-1.365.127
Nedtagning gammelt oliefyr	0	0	-33.722
Nye gulve i lejligheder	0	-165.881	0
Reparation af mur Strandpromenaden	0	-12.835	0
Nyt netværk og wifi	-120.000	-189.155	0
Nyt inventar	0	-353.267	0
Adskillelse mellem lejligheder	-75.000	0	0
Bestyrelsesomkostninger, rejse, udlæg mm.	0	-56.166	0
Not 9 i alt	-1.790.667	-3.052.003	3.759.481

	2025	2024
	Kr.	Kr.
10. Tilgodehavender hos ejerne		
Overforfaldne tilgodehavender	24.145	16.677
Hensættelse til imødegåelse af tab debitorer	-23.970	-16.277
Forudfaktureret mm.	314.513	294.614
Note 10 i alt	314.688	295.014