



STRANDSLOT SANDVIG

Indkaldelse til generalforsamling 2026 i Ejerforeningen Strandslot

Der indkaldes hermed til ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Strandslot.

Tid: Fredag den 24. april 2026 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 2026 og 2027 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 10. 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 10. april 2026.**



STRANDSLOT SANDVIG

Ad 2: Forelæggelse af bestyrelsens årsberetning til godkendelse:

Bestyrelsens skriftlige beretning for 2025 er vedlagt via link.

[Bestyrelsens beretning 2025](#)

Ad 3: Forelæggelse af ejerforeningens årsregnskab til godkendelse:

Årsregnskab for 2025 samt den uafhængige revisors erklæringer er vedlagt via link.

[Årsregnskab 2025](#)

[Revisionsprotokollat for 2025](#)

[Ledelsens regnskabsberetning](#)

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 2026 og budget for 2027 er vedlagt via link.

[Driftsbudget 2026-2027](#)

Bestyrelsen anmoder om generalforsamlingens godkendelse af de fremlagte budgetter for 2026 og 2027.

Ad 5: Forslag til vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse:

Den opdaterede vedligeholdelsesplan for planlagte vedligeholdelsesarbejder i perioden 2026-2036 fremlægges til godkendelse. Vedligeholdelsesplanen er vedlagt via link.

[Opgørelse vedligeholdelsesarbejder 2025](#)

[Vedligeholdelsesoversigt 2026](#)

[Budget planlagt vedligehold 2026-2036](#)

Ad 6: Forslag fra bestyrelsen:

Forslag til vedtægtsændringer.

[Vedtægtsændringer](#)

Ad 6: Forslag fra medlemmerne:

Der er indkommet følgende 3 forslag fra ejerforeningens medlemmer:

1. Forslag til opsætning af sensorer.
2. Forslag til udvidelse af åbningsæson.
3. Forslag til ny rygepolitik.

[Indkomne forslag](#)

Ad 7: Valg af formand for bestyrelsen:

Formanden er ikke på valg.

Ad 8: Valg af medlemmer til bestyrelsen:

Følgende bestyrelsesmedlemmer er på valg:

Helge Mogensen, modtager genvalg

Gerhard Dall, modtager genvalg

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



STRANDSLOT SANDVIG

Ad 9: Valg af suppleanter til bestyrelsen:

På valg er:

Peter Funder, modtager genvalg.

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

Ad 10: Valg af medlemmer til arbejdsudvalg:

På valg er:

Annette Falberg, modtager genvalg

Jette Birkholm, modtager genvalg

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 10. 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 2026](#)

[Bestyrelsens beretning 2025](#)

[Årsregnskab 2025](#)

[Revisionsprotokollat for 2025](#)

[Ledelsens regnskabserklæring](#)

[Driftsbudget 2026-2027](#)

[Opgørelse vedligeholdelsesarbejder 2025](#)

[Vedligeholdelsesoversigt 2026](#)

[Budget planlagt vedligehold 2026-2036](#)

[Vedtægtsændringer](#)

[Indkomne forslag](#)

Ejerforeningen Strandlot

Strandgade 18
3770 Allinge

CVR-nr.: 15 67 09 75

Revisionsprotokollat for regnskabsåret 2025



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 erklæringbekendtgørelsen § 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:

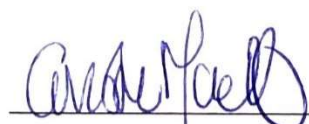
- At vi opfylder lovgivningens krav til revisors uafhængighed, og
- At vi under revisionen har modtaget alle de oplysninger, vi har anmodet om.

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.

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

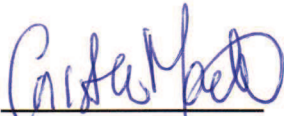
Bestyrelsen har dags dato aflagt årsregnskab for perioden 1. januar til 31. december 2025 for Ejerforeningen Strandslot.

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



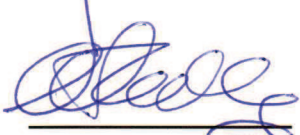
Carsten Machon



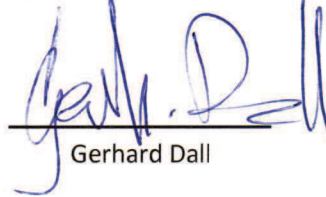
Helge Mogensen



Rose Marie Opitz



Annette Falberg



Gerhard Dall

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Ejerforeningen Strandslot.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Strandslot 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:

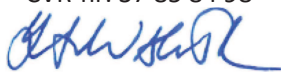
- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. 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
		3.223.067	3.301.944	4.192.133
Udgifter i alt				
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
		561.708	469.309	-492.961
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

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

Ejerforeningen Strandslot

Balance pr. 31. december 2025 (fortsat)

	2025	2024
Note	Kr.	Kr.
PASSIVER		
Egenkapital:		
Egenkapital primo	3.170.483	-96.034
Årets resultat	-2.582.691	3.266.517
Egenkapital i alt	587.792	3.170.483
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	832.656	627.861
Passiver i alt	1.420.448	3.798.344

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 skorstensfejning	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.
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
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	<hr/> -1.790.667	<hr/> -3.052.003	<hr/> 3.759.481

	2025	2024
	Kr.	Kr.
	<hr/>	<hr/>
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	<hr/> 314.688	<hr/> 295.014



STRANDSLOT SANDVIG

BUDGET

Konto:	REVIDERET BUDGET 2026	BUDGET UDKAST 2027
Indtægter:		
1100 Fællesafgifter ejere	3.798.000,00	3.988.000,00
1210 Gebyr udland	1.000,00	1.000,00
1215 Leje af egne lejligheder	0,00	0,00
1220 Husdyr og diverse	40.000,00	42.000,00
1225 Salg af EGNE lejligheder	0,00	0,00
Indtægter i alt	<u>3.839.000,00</u>	<u>4.031.000,00</u>
Udgifter:		
Skatter og afgifter:		
1310 Ejendomsskatter	-42.000,00	-44.000,00
1320 BEOF, vand	-85.000,00	-90.000,00
1325 BEOF, el	-350.000,00	-350.000,00
Skatter og afgifter i alt	<u>-477.000,00</u>	<u>-484.000,00</u>
Bygninger og installationer:		
1526 Brandeftersyn	-35.000,00	-36.000,00
1579 Varme - service / eftersyn	-25.000,00	-25.000,00
1580 Vedligeholdelse / reparationer - løbende	-150.000,00	-150.000,00
Bygninger og installationer i alt	<u>-210.000,00</u>	<u>-211.000,00</u>
Området:		
1930 Gartner extern	-25.000,00	-25.000,00
1935 Småanskaffelser udvendig	-15.000,00	-15.000,00
1940 Udvendig vedligeholdelse	-5.000,00	-5.000,00
Området i alt	<u>-45.000,00</u>	<u>-45.000,00</u>
Inventar og udstyr:		
2010 Andet inventar til lejlighederne	0,00	0,00
2030 Inventar og udstyr - Diverse	-5.000,00	-5.000,00
2050 Spa-pool / Romersk bad	-82.000,00	-84.000,00
Inventar og udstyr i alt	<u>-87.000,00</u>	<u>-89.000,00</u>
Forsikringer:		



STRANDSLOT SANDVIG

2410	Arbejdsskadeforsikring	-12.000,00	-12.000,00
2420	Ejendomsforsikring	-60.000,00	-61.000,00
2430	Erhvervs- og produktansvarsforsikring	-30.000,00	-31.000,00
2440	Falck	-22.000,00	-23.000,00
	Forsikringer i alt	<u>-124.000,00</u>	<u>-127.000,00</u>
2510	Renovation	-50.000,00	-50.000,00
	Løn- og personaleudgifter:		
3010	Løn	-770.000,00	-650.000,00
3060	Pension	-57.000,00	-55.000,00
3175	Lønrefusioner	0,00	-3.000,00
3210	Regulering skyldige feriepenge	0,00	0,00
3220	Kørselsgodtgørelse og parkering	-3.000,00	-3.000,00
3225	Rejser, kurser og møder mv.	-5.000,00	-3.000,00
3260	Lønsumsafgift	-60.000,00	-40.000,00
3310	ATP	-5.000,00	-5.000,00
3320	Barselsfond, AER	-7.000,00	-7.000,00
3360	Personaleudgifter	-3.000,00	-5.000,00
	Løn- og personaleudgifter i alt	<u>-910.000,00</u>	<u>-771.000,00</u>
	Vask og rengøring:		
3410	Linned leje og vask	-245.000,00	-250.000,00
3415	Rengøring	-450.000,00	-450.000,00
3420	Rengøringsartikler	-15.000,00	-15.000,00
3460	Vinduespudser	-40.000,00	-45.000,00
	Vask og rengøring i alt	<u>-750.000,00</u>	<u>-760.000,00</u>
	Administrationsomkostninger:		
3610	Administration - Diverse	-5.000,00	-5.000,00
3620	Advokat/Ejendomsmægler/tinglysning/incasso	-25.000,00	-25.000,00
3621	Bestyrelsesmøder (incl. Kørsel, udlæg m.m.)	-120.000,00	-120.000,00
3622	Bornfiber, DTF mm.	-18.000,00	-18.000,00
3625	Dekoration/udsmykning	0,00	0,00
3630	DTF - Generalforsamling	-5.000,00	-5.000,00
3645	E-conomic.dk, EDB og PBS	-60.000,00	-62.000,00
3660	Generalforsamling	-70.000,00	-70.000,00
3670	Internet/Vital IT support	-25.000,00	-25.000,00
3675	Kontorartikler	-5.000,00	-5.000,00
3690	Porto og gebyrer	-2.000,00	-2.000,00
3700	Reklame, PR og annoncer	-11.000,00	-11.000,00
3800	Revision	-100.000,00	-105.000,00
3810	Telefon	-15.000,00	-11.000,00



STRANDSLOT SANDVIG

3820	TV afgifter	-20.000,00	-20.000,00
	Administrationsomkostninger i alt	<u>-481.000,00</u>	<u>-484.000,00</u>
	Udgifter i alt	-3.134.000,00	-3.021.000,00
	Resultat før renter	705.000,00	1.010.000,00
	Renter/gebyrer:		
4310	Rente INDTÆGTER bank	0,00	0,00
4365	Rykkergebyr, debitorer	0,00	0,00
4410	Rente UDGIFTER bank	0,00	0,00
4450	Gebyrer mv.	0,00	0,00
4460	Renteudgifter, kreditorer	0,00	0,00
	Renter/gebyrer i alt	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
	Resultat før ekstraordinære poster	705.000,00	1.010.000,00
	Ekstraordinære poster:		
4601	Ejerforeningen Strandslot, egne lejligheder	-68.000,00	-68.000,00
4602	TAB på debitorer	-20.000,00	-20.000,00
	Ekstraordinære poster i alt	<u>-88.000,00</u>	<u>-88.000,00</u>
	Driftsresultat	617.000,00	922.000,00



STRANDSLOT SANDVIG

Ejerforeningen Strandslot VEDTÆGTER

Bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer

Paragraf	Nuværende tekst	Forslag til ændring
1.2 Hjemsted og værneting	1.2 Hjemsted og værneting Foreningens hjemsted er Bornholms Regionskommune.	1.2 Hjemsted Foreningens hjemsted er Bornholms Regionskommune.
2.2 Salg og overdragelse	Ved salg/overdragelse af lejlighedsuger, har både køber og sælger pligt til at underrette ejerforeningen om den nye ejers navn, mailadresse, postadresse, telefonnummer samt overtagelsesdato.	Ved salg/overdragelse af lejlighedsuger, har både køber og sælger pligt til at underrette ejerforeningen om den nye ejers navn, mailadresse, postadresse, telefonnummer samt overtagelsesdato. Underretningen skal ske til bestyrelsen via e-mail eller anden elektronisk kommunikation.
2.2 Salg og overdragelse: Nyt afsnit		Hvis et medlem ønsker at opnå ejerskab til mere end 3 lejlighedsuger, kan dette kun gyldigt finde sted efter forudgående skriftlig godkendelse af bestyrelsen. Bestyrelsens godkendelse kan betinges af opfyldelse af relevante vilkår. Til at opgøre antallet af lejlighedsuger medregnes lejlighedsuger ejet eller kontrolleret af medlemmet, selskaber og virksomheder samt af medlemmets nære familie.
2.5.1 Opdatering af adresseoplysninger mv.	Enhver delejer er forpligtet til at holde ejerforeningen opdateret m.h.t. adresse, mailadresse og telefonnummer. Ejerforeningen må ikke videregive disse oplysninger til andre delejere.	Enhver ejer er forpligtet til at holde ejerforeningen opdateret m.h.t. postadresse, mailadresse og telefonnummer. Opdateringen skal ske til bestyrelsen via e-mail eller anden elektronisk kommunikation. Ejerforeningen må ikke videregive disse oplysninger til andre delejere.
2.7 Tvistigheder	Tvistigheder imellem medlemmer og ejerforeningen løses ved voldgift. Der henvises til Voldgiftsinstituttets regler.	Tvistigheder imellem medlemmer og ejerforeningen løses ved almindelige domstole. Værneting er byretten i Rønne.
4.1 Afgifter	4.1 Afgifter Hver delejer betaler en årlig afgift for den eller de lejlighedsuger, vedkommende er tinglyst ejer af. Afgifterne for de 999 lejlighedsuger skal dække den samlede udgift til drift og vedligeholdelse af ejendommen som timeshare feriested. Afgift fordeles på de 999 lejlighedsuger som den samlede	4.1 Fællesafgifter Hver ejer betaler en årlig fællesafgift for den eller de lejlighedsuger, vedkommende er tinglyst ejer af. Fællesafgifterne for de 999 lejlighedsuger skal dække den samlede udgift til drift samt årlig og fremtidig vedligeholdelse af ejendommen som timeshare feriested. Fællesafgiften fordeles på de 999 lejlighedsuger efter



STRANDSLOT SANDVIG

Ejerforeningen Strandslot VEDTÆGTER

Bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer

Paragraf	Nuværende tekst	Forslag til ændring
	<p>ydelse for 2021 af fællesudgifter fordelt efter fordelingstal og serviceudgifter fordelt efter lejlighedsuger. Dette princip indebærer, at omtrent halvdelen af foreningens udgifter dækkes efter fordelingstal og omtrent halvdelen af foreningens udgifter efter lejlighedsuger. Afgifter reguleres årligt fra 2022 i overensstemmelse med den procentvise ændring af det af generalforsamlingen godkendte samlede budget, idet beregningsgrundlaget er den i år 2021 gældende afgift, der regnes som index 100. Afgift 2021 pr. lejlighedsuge er vist i bilag til denne vedtægt.</p>	<p>fordelingstal. Fællesafgiften for det kommende år fastsættes på den årlige generalforsamling med udgangspunkt i det godkendte budget. Fordelingstallene for de enkelte lejligheder fremgår af bilag 1 til denne vedtægt.</p>
4.1.1 Betaling af afgifter	4.1.1 Betaling af afgifter Ved køb af en lejlighedsuge er ejeren af praktiske/administrative hensyn forpligtet til at oprette en aftale om betaling af skyldige afgifter via Betalingservice eller tilsvarende aftale om automatisk overførsel af betaling.	4.1.1 Betaling af afgifter Ved køb af en lejlighedsuge er ejeren af praktiske/administrative hensyn forpligtet til at oprette en aftale om betaling af skyldige fællesafgifter via Betalingservice.
4.3 Gebyrer	4.3 Gebyrer Ud over den i § 4.1 nævnte afgift kan ejerforeningen efter generalforsamlingens bestemmelse beslutte at opkræve gebyrer i særlige tilfælde og/eller for særlige ydelser. Sådanne gebyrers art og størrelse skal altid forelægges generalforsamlingen til godkendelse.	4.3 Gebyrer og ekstraordinære indbetalinger Ud over den i § 4.1 nævnte fællesafgift kan ejerforeningen efter generalforsamlingens bestemmelse beslutte at opkræve gebyrer og/eller ekstraordinære indbetalinger i særlige tilfælde og/eller for særlige ydelser. Sådanne gebyrers og ekstraordinære indbetalingers art og størrelse skal altid forelægges generalforsamlingen til godkendelse.
6.3 Stemmeret mv: Nyt afsnit		Deltagelse i generalforsamlingen og afgivelse af stemmer på denne forudsætter, at ejeren har anmeldt sin deltagelse til ejerforeningens bestyrelse per e-mail eller anden elektronisk



STRANDSLOT SANDVIG

Ejerforeningen Strandslot VEDTÆGTER

Bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer

Paragraf	Nuværende tekst	Forslag til ændring
		kommunikation senest 5 dage før generalforsamlingens afholdelse.
6.3.1 Delegering og fuldmagt	Stemmeretten kan delegeres til et medlems ægtefælle/samlever eller til en myndig person, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt dertil. Såfremt et medlem er et selskab eller anden juridisk person, kan det pågældende medlem lade sig repræsentere på generalforsamlingen af dette tegningsberettigede personer eller i henhold til skriftlig fuldmagt fra disse. Alle fuldmagter skal angive, hvilken generalforsamling fuldmagten vedrører.	Stemmeretten kan delegeres til et medlems ægtefælle/samlever eller til en myndig person, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt dertil. Såfremt et medlem er et selskab eller anden juridisk person, kan det pågældende medlem lade sig repræsentere på generalforsamlingen af dettes tegningsberettigede personer eller i henhold til skriftlig fuldmagt fra disse. Det er en betingelse for fuldmagtens gyldighed, at denne fremsendes i kopi til bestyrelsen per e-mail eller anden elektronisk kommunikation senest 5 hverdage før generalforsamlingens afholdelse. Alle fuldmagter skal angive, hvilken generalforsamling fuldmagten vedrører.
6.5 Generalforsamlingens afholdelse: Ændring i dagsorden	Dagsordenen skal omfatte følgende punkter: <ol style="list-style-type: none">1. Valg af dirigent og stemmetællere2. Forelæggelse af bestyrelsens årsberetning til godkendelse3. Forelæggelse af ejerforeningens årsregnskab med påtegning af revisor til godkendelse4. Forslag til budget for ejerforeningen for det kommende år til godkendelse5. Forslag fra bestyrelsen6. Forslag fra medlemmerne7. Valg af formand for så vidt vedkommende afgår8. Valg af medlemmer til bestyrelsen9. Valg af suppleanter til bestyrelsen10. Valg af medlemmer til arbejdsudvalg	Dagsordenen skal omfatte følgende punkter: <ol style="list-style-type: none">1. Valg af dirigent, stemmetællere og referent2. Forelæggelse af bestyrelsens årsberetning til godkendelse3. Forelæggelse af ejerforeningens årsregnskab med påtegning af revisor til godkendelse4. Forslag til budget for ejerforeningen for det kommende år til godkendelse5. Fremlæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse6. Forslag fra bestyrelsen7. Forslag fra medlemmerne8. Valg af formand for så vidt vedkommende afgår9. Valg af medlemmer til bestyrelsen10. Valg af suppleanter til bestyrelsen



STRANDSLOT SANDVIG

Ejerforeningen Strandslot VEDTÆGTER

Bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer

Paragraf	Nuværende tekst	Forslag til ændring
	11. Valg af statsautoriseret eller registreret revisor 12. Eventuelt	11. Valg af medlemmer til arbejdsudvalg 12. Valg af statsautoriseret eller registreret revisor 13. Eventuelt
6.7 Indkaldelse til generalforsamling	Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med e-mail med mindst 3 ugers varsel. Varslingsperioden regnes fra datoen for indkaldelsens afsendelse. Indkaldelsen skal meddele tid og sted for generalforsamlingen og være vedhæftet dokumenterne (dagsorden, budget, regnskab mv, skriftlig årsberetning, forslag fra bestyrelse og fra delejere samt øvrige dokumenter) til generalforsamlingen i pdf-format. Desuden skal førnævnte dokumenter samtidig med indkaldelsen lægges på foreningens hjemmeside.	Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med e-mail med mindst 3 ugers varsel. Varslingsperioden regnes fra datoen for indkaldelsens afsendelse. Indkaldelsen skal meddele tid og sted for generalforsamlingen og skal tillige indeholde dagsorden, budget for kommende år, revideret budget for indeværende år, årsregnskab mv, bestyrelsens årsberetning, fuldstændige forslag fra bestyrelse og fra ejere samt øvrige relevante dokumenter. Dette kan ske via e-mail, anden elektronisk kommunikation og/eller via link på internettet. Desuden skal dagsorden med tilhørende materiale samtidig med indkaldelsen gøres tilgængelig på foreningens hjemmeside.
6.8 Indgivelse af forslag	Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet senest 1. februar til ejerforeningens bestyrelse.	Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet senest 1. februar til ejerforeningens bestyrelse via e-mail eller anden elektronisk kommunikation.
12. Ophævelse af tidligere vedtægter mv	Nærværende vedtægter erstatter fuldstændigt og i enhver henseende alle tidligere vedtægter, tinglyste såvel som ikke tinglyste, herunder de oprindelige vedtægter af 4.7.1987, tinglyst den 4.9.1987. Ændrede vedtægter af 13.4.2002 samt tillæg tinglyst den 10.1.2005. Tillige erstatter nærværende vedtægter ethvert tidligere tinglyst eller ikke tinglyst tillæg, bilag eller supplement. Samtidig ophæves administrationsaftale tinglyst den	Nærværende vedtægter erstatter fuldstændigt og i enhver henseende alle tidligere vedtægter, tinglyste såvel som ikke tinglyste.



STRANDSLOT SANDVIG

Ejerforeningen Strandslot VEDTÆGTER

Bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer

Paragraf	Nuværende tekst	Forslag til ændring
	4.9.1987 og sameje overenskomst tinglyst 4.9.1987. Med hensyn til ejendommen påhvilende prioriteter, byrder, servitutter, rettigheder og forpligtelser henvises til ejendommens blad i tingbogen.	
12.1 Påtaleret	12.1 Påtaleret Som påtaleberettiget er foreningen ved dens bestyrelse.	12.1 Tinglysning af vedtægterne for ejerforeningen Vedtægterne for ejerforeningen tinglyses servitutstiftende på ejendommen og ejerlejlighederne. Påtaleberettiget er ejerforeningen ved dens bestyrelse. Til sikkerhed for hver enkelt medlems opfyldelse af sine forpligtelser overfor ejerforeningen, begæres disse vedtægter tinglyst pantstiftende på hver af ejerlejlighederne for et beløb stort 50.000 kr. pr. lejlighedsandel.

De foreslåede vedtægtsændringer kan vedtages med 2/3 majoritet

VEDLIGEHOELDESOVERSIGT 2026

Nr.	Projekt	Beskrivelse	Tid	Estimat
8	Nye gulve i lejligheder	Eksisterende gulve er meget slidte og kan ikke slibes. Der lægges nye gulve på de eksisterende gulve i alle lejligheder	2025-2028	1.140.000,00
9	Renovering af køkkener	Nye køkkener i alle lejligheder	2025-2028	810.000,00
10	Hvidevarer	Alle hårde hvidevarer udskiftes i forbindelse med installation af ny køkkener	2025-2028	405.000,00
11	Indvendigt malerarbejde	Maling af alle lejligheder.	2025-2028	741.000,00
15	Reparation af mur mod Strandpromenaden	Sandblæsning af hele muren (ca. 60 m) reparation af revner og maling	2035	200.000,00
16	Maling af gangarealer	Samtlige gange males inklusive forhal	2029	300.000,00
17	Nye tæpper	Udskiftning af tæpper på gange og trapper	2029	291.000,00
18	Nyt gulv i salon og billard	Tæppe i salon og billardstue udskiftes med tilsvarende gulvbelægning som i lejlighederne	2030	127.000,00
21	Nye vinduer og døre	Udskiftning af alle vinduer og døre med typen træ/alu	2031-2034	4.260.000,00
22	Badeværelser	Renovering af badeværelser og udskiftning af armaturer	2030-2032	450.000,00
22	Møbler	Udskiftning af møbler og interiør i lejlighederne	2026-2035	2.450.000,00
23	Havemøbler	Udskiftning af havemøbler	2026-2035	150.000,00
24	Romerbad	Renovering af SPA og sauna	2035	1.000.000,00
25	Indvendige døre	Udskiftning af indvendige døre i lejlighederne	2029-2034	390.000,00