

## **Ejerforeningen Strandslot**

CVR-nr.: 15 67 09 75

### **Årsregnskab for 2019**

Ejerforeningen Strandslot, Strandgade 18, Sandvig, 3770 Allinge



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

## Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsregnskab for perioden 1. januar til 31. december 2019 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    marts 2020

---

Jess Folke Andersen

---

Helge Mogensen

---

Hans Lembøl

---

Birgitte Kristiansen

---

Lars Naalund

## **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 2019, 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 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.

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.

## Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

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 marts 2020

Bornholms Revision A/S, Godkendt revisionsaktieselskab

CVR-nr. 37 85 84 98

Henrik Westh Thorsen

statsautoriseret revisor

MNE nr. 33232

## **Anvendt regnskabspraksis**

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til 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 og serviceafgifter m.v. fra delejere 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.

## Ejerforeningen Strandslot

## Resultatopgørelse for året 2019

	Note	2019 Kr.	2018 Kr.
<b>Indtægter:</b>			
Fællesafgifter delejere		1.684.940	1.643.837
Serviceafgifter delejere		1.528.355	1.491.075
Afregning husdyr m.m.		33.152	17.409
Salg og udlejning egne uger		39.156	0
<b>Indtægter i alt</b>		<b>3.285.603</b>	<b>3.152.321</b>
<b>Fællesudgifter:</b>			
Ejendomsskatter		37.535	31.742
Forbrugsafgifter		58.691	75.936
Reparationer og vedligeholdelse:			
- Bygninger og installationer	1	473.700	282.916
- Området	2	35.718	51.215
- Inventar og udstyr	3	201.306	108.227
- Spa-pool		35.215	68.076
Renovering SPA		0	431.049
TV-afgifter og internet		21.354	24.471
Olie		0	7.262
Elektricitet		394.782	351.098
Forsikringer		61.604	67.980
Renovation		36.423	35.836
<b>Fællesudgifter i alt</b>		<b>1.356.328</b>	<b>1.535.808</b>
<b>Serviceudgifter:</b>			
Løn- og personaleudgifter	4	880.522	864.472
Vask, rengøring ekstern service		557.382	464.453
Administrationsomkostninger	5	251.690	184.037
Bestyrelsesmøder og generalforsamling	6	110.750	94.950
<b>Serviceudgifter i alt</b>		<b>1.800.344</b>	<b>1.607.912</b>
Tab ejerforeningens egne uger		95.055	87.218
Tab på øvrige debitorer		11.914	45.374
<b>Udgifter i alt</b>		<b>3.263.641</b>	<b>3.276.312</b>
<b>Finansielle poster:</b>			
Indtægt fra rykkergebyrer m.m.		360	7.533
Renteindtægter		0	0
Renteudgifter, gebyrer m.m.		9.401	7.887
<b>Årets resultat</b>		<b>12.921</b>	<b>-124.345</b>

# Ejerforeningen Strandslot

Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> Kr.	<u>2018</u> Kr.
<b>AKTIVER</b>			
<b>Likvide midler:</b>			
Kasse		1.550	0
Indlån 4720-60001200, driftskonto		1.272.429	1.137.232
Indlån 12810172		1.257	0
Indlån 0744477115 - Nordea		0	27.848
<b>Likvide midler i alt</b>		<b><u>1.275.236</u></b>	<b><u>1.165.080</u></b>
<b>Tilgodehavender:</b>			
Debitorer	7	279.811	323.725
Andre tilgodehavender		0	20.932
Forudbetalte poster		0	2.400
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b><u>279.811</u></b>	<b><u>347.057</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>1.555.047</u></b>	<b><u>1.512.137</u></b>

# Ejerforeningen Strandslot

Balance pr. 31. december 2019 (fortsat)

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Note</b>	<b>Kr.</b>	<b>Kr.</b>
<b>PASSIVER</b>		
<b>Egenkapital:</b>		
Egenkapital primo	950.273	1.074.619
Årets resultat	12.922	-124.346
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>963.195</b>	<b>950.273</b>
<b>Gæld:</b>		
Kreditorer	0	35.101
Anden gæld og skyldige poster	113.419	51.765
Skyldige personaleudgifter	133.217	52.598
Forudfaktureret	290.216	347.400
Afsat skyldige omkostninger	55.000	75.000
<b>Gæld i alt</b>	<b>591.852</b>	<b>561.864</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.555.047</b>	<b>1.512.137</b>



# Ejerforeningen Strandslot

## Noter for året 2019

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Kr.</b>	<b>Kr.</b>
<b>1. Vedligeholdelse bygninger og installationer</b>		
Varmepumpe til varmt vand	0	12.861
Gulvafslibning og køkkenelementer m.v.	27.818	0
Fremmed medhjælp	4.750	50.156
Tømrerarbejde	74.437	5.410
Smede og VVS arbejde	18.262	37.868
El-arbejde	70.089	36.332
Murerarbejde	44.857	0
Tæpperensning	19.065	19.673
Udskiftet vinduer	10.299	0
Maling udvendig	34.199	0
Maling indvendig	17.385	9.134
Tagarbejder	0	0
Badeværelsesrenovering	132.063	0
Brandeftersyn og skorstensfejning	4.474	24.819
Brandsikring	0	8.015
Fællesrum	0	0
Nyt nøglesystem og diverse småanskaffelser	16.002	78.648
Selvrisiko	0	0
<b>Note 1 i alt</b>	<b>473.700</b>	<b>282.916</b>
<b>2. Vedligeholdelse af området</b>		
Havemøbler	15.056	0
Parkeringsplads	0	0
Gartnerarbejde og udvendig vedligeholdelse	7.858	42.933
Planter mv. og drift af plæneklipper	12.804	8.282
<b>Note 2 i alt</b>	<b>35.718</b>	<b>51.215</b>
<b>3. Vedligeholdelse inventar og udstyr</b>		
Møbler, gardiner og tæpper m.v.	44.114	50.559
Komfurer	2.492	4.714
Hvidevarer	493	0
Fladskærms TV og antenneanlæg	0	7.199
Diverse reparationer og småanskaffelser	154.207	45.755
<b>Note 3 i alt</b>	<b>201.306</b>	<b>108.227</b>
<b>4. Løn- og personaleudgifter</b>		
Administration og ledelse	358.413	213.723
Oldfrue, vask, rengøring og vikar m.v.	391.893	613.663
Regulering feriepengeforpligtelser	47.730	-46.250
Kørsel, ærinder o.l.	14.492	7.656
Lønsumsafgift	47.207	52.631
Øvrige personaleudgifter	20.787	23.049
<b>Note 4 i alt</b>	<b>880.522</b>	<b>864.472</b>

# Ejerforeningen Strandlot

## Noter for året 2019 (fortsat)

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Kr.</b>	<b>Kr.</b>
<b>5. Administrationsomkostninger</b>		
Telefon og ADSL	17.500	18.566
Porto og gebyrer	11.034	6.936
Kontorartikler	17.588	7.992
Kontingenter	22.688	27.489
EDB-udgifter, PBS og hjemmeside	17.236	13.862
Revision	16.250	15.625
Regnskabs- og administrativ assistance	81.585	6.250
Advokat og inkassoomkostninger	22.801	36.898
Dekoration og udsmykning	10.949	3.791
Reklame og PR	20.107	44.204
Diverse	13.952	2.424
<b>Note 5 i alt</b>	<b>251.690</b>	<b>184.037</b>
<b>6. Bestyrelsesmøder og generalforsamling</b>		
Generalforsamling	59.354	42.930
DTF Generalforsamling	13.645	13.238
Bestyrelsesmøder	37.751	38.782
Reception	0	0
<b>Note 6 i alt</b>	<b>110.750</b>	<b>94.950</b>
<b>7. Tilgodehavender hos delejerne</b>		
Overforfaldne tilgodehavender	154.546	156.082
Hensættelse til imødegåelse af tab debitorer	-151.096	-151.096
Forudfaktureret mm.	276.361	318.739
<b>Note 7 i alt</b>	<b>279.811</b>	<b>323.725</b>