



# STRANDSLOT SANDVIG

## Ejerforeningen Strandslot

### Indkaldelse til generalforsamling 2024

Der indkaldes hermed til ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Strandslot

**Tid:** Fredag den 26. april 2024 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 det kommende år 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:**

**Af hensyn til den bedst mulige afvikling af generalforsamlingen bedes du tilmelde dig - gerne så hurtigt som muligt og senest den 10. april.**

Tilmelding sker til foreningens kasserer på denne mailadresse: [helge.mogensen@strandslot.dk](mailto:helge.mogensen@strandslot.dk)

**KUN MEDEJERE, DER HAR TILMELDT SIG PÅ FORHÅND, KAN FÅ ADGANG TIL GENERALFORSAMLINGEN.**

Vedlagt denne indkaldelse er en **fuldmagtsblanket**, der bedes udfyldt og sendt på mail til foreningens kasserer [helge.mogensen@strandslot.dk](mailto: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 2024**.

**Ad 2: Forelæggelse af bestyrelsens årsberetning til godkendelse:**

Se bestyrelsens beretning for 2023 senere i dette dokument.



# STRANDSLOT SANDVIG

## **Ad 3: Forelæggelse af ejerforeningens årsregnskabet til godkendelse:**

Se årsregnskab for 2023 samt den uafhængige revisors erklæringer senere i dette dokument.

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](mailto: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 budget for 2025 findes efter årsregnskab 2023.

*Bestyrelsen anmoder om generalforsamlingens godkendelse af det fremlagte budget for 2025.*

## **Ad 5: Forslag til vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse:**

Der fremlægges forslag til en 10-års plan for de kommende vedligeholdelsesarbejder. Planen bliver gennemgået i detaljer på generalforsamlingen.

## **Ad 6: Forslag fra bestyrelsen:**

Finansiering af vedligeholdelsesplan. Bestyrelsen fremlægger to forslag til fuld dækning af vedligeholdelsesplanen, som er gennemgået under punkt 5. Betaling vil være baseret på fordelingstal.

A: Samlet betaling på én gang  
eller

B: Betaling i 10 rater over 5 år

Det detaljerede forslag til betalingsmodeller udsendes til ejerne senest den 14. april.

## **Ad 6: Forslag fra medlemmerne:**

Der er ikke indkommet forslag fra ejerforeningens medlemmer.

## **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.

## **Ad 9: Valg af suppleanter til bestyrelsen:**

På valg er:

Henning A. Jensen, modtager ikke genvalg.

Som ny suppleant for 2 år foreslår bestyrelsen:

Peter Funder

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



# STRANDSLOT SANDVIG

## **Ad 10: Valg af medlemmer til arbejdsudvalg:**

De nuværende medlemmer af de to udvalg blev valgt for en 2 års periode på generalforsamlingen i 2023 og der finder derfor ingen nyvalg sted til de to eksisterende udvalg. Det er muligt på generalforsamlingen at stille forslag om etablering af nye arbejdsudvalg.

## **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 generalforsamling.

På bestyrelsens vegne

Carsten Machon  
Formand

## **Ejerforeningen Strandslot**

### **Bestyrelsens beretning for 2023 v/ formanden**

Generalforsamlingen i 2023 blev afholdt på Hotel Scandic Sydhavn, fredag den 21. april med et flot fremmøde på ca. 150 ejere. De primære temaer var dels den færdige renovering af terrasse, salon og trappe, som der blev udtrykt stor tilfredshed med, dels eftervirkningerne efter de ekstreme høje energipriser og dels resultatet af indretningsudvalgets første arbejdsår.

Deltagerne blev budt velkommen af Jess Folke Andersen, der havde besluttet ikke at genopstille som formand for bestyrelsen. Som ny formand blev Carsten Machon valgt. Rose Marie Opitz blev genvalgt og Annette Falberg blev nyvalgt til bestyrelsen. Herudover blev Dorte Korsgaard valgt som ny suppleant.

I løbet af 2023 har bestyrelsen holdt 5 møder hvoraf årets sidste møde blev holdt som et arbejdsmøde på Bornholm over 2 dage samtidig med at indretningsudvalget og et par frivillige "arbejdsheste" nyindrettede de 13 resterende lejligheder.

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

Bestyrelsen brugte også det første møde til at fastlægge de fokusområder, der ville danne grundlag for bestyrelsens arbejde i 2023. Det ene væsentlige fokusområde var at sikre en sund driftsøkonomi, efter at egenkapitalen var brugt til de gennemførte renoveringer. Ifølge det af generalforsamlingen godkendte budget for 2023, ville årets resultat blive et overskud på ca. 419.000 kr. inklusive energiopkrævningen på 500 kr. pr. lejlighedsuge, i alt ca. 485.000 kr.

Det andet væsentlige fokusområde var de fremtidige vedligeholdelsesarbejder. Allerede i beretningen for 2022 redegjorde Jess Folke Andersen, for bl.a. de udvendige vedligeholdelsesarbejder med renovering af altangangene og maling af facaderne.

Med udgangspunkt i den tilstandsrapport, som blev udarbejdet i 2019, besluttede bestyrelsen at udarbejde en 10-års plan for de kommende opgaver. Ved at udarbejde en 10-års plan lever vi op til kravene om at enhver ejerforening skal have en opdateret vedligeholdelsesplan i henhold til normalvedtægterne og så er planen et godt styreredskab, der giver overblik over opgaverne.

Herudover besluttede bestyrelsen at udvikle og implementere en ny og moderne hjemmeside. Den hidtidige hjemmeside havde fungeret i en lang årrække og var ikke længere tidssvarende.

#### **Administration**

Med henblik på at opnå en både rationel og sikker dokumenthåndtering i fremtiden, har bestyrelsen valgt at anvende "SharePoint" som arkivsystem, hvilket har en række fordele, der gør hele "papirgangen" nemmere. I stedet for at alle dokumenter skal sendes via e-mail til hvert bestyrelsesmedlem, har alle i bestyrelsen nu adgang til dokumenterne online. Det har også den store fordel at der kun findes én udgave af hvert dokument, samt at overdragelse til nye bestyrelsesmedlemmer i fremtiden er nemmere.

#### **10- års vedligeholdelsesplan**

Vi skal passe godt på den "gamle dame". Det er snart 40 år siden, at der blev foretaget en totalrenovering af den nu 120 år gamle bygning. Siden åbningen af Strandslot som Timeshare Resort i slutningen af 1980-erne er der i årenes løb foretaget vedligeholdelsesarbejder i takt med at behovet opstod. Bl.a. blev taget skiftet for ca. 10 år siden og senest renoveringen af

tagterrassen, salonen og den store trappe mod havet. Men nu er der behov for at gennemføre en række vedligeholdelses- og renoveringsopgaver inden for en overskuelig fremtid. Finansieringen af de gennemførte opgaver er foregået ved dels at bruge Ejerforeningens egenkapital og dels ved ejerbetaling gennem opkrævning i henhold til fordelingstal.

Med henblik på at skabe et samlet overblik over omfanget af renoveringsopgaverne og ikke mindst økonomien i det, valgte bestyrelsen at udarbejde en plan, der tilgodeser at de mest akutte områder bliver udført først og på en måde, der totalt set giver den bedste økonomi, da finansieringen kommer til at foregå via ejerbetaling.

Vedligeholdelsesplanen, der indeholder 11 forskellige projekter, bliver i detaljer fremlagt til godkendelse på generalforsamlingen, herudover fremlægges bestyrelsens forslag til finansiering.

### **Indretningsudvalget**

I slutningen af 2022 stod de første 14 lejligheder klar til at møde den kommende sæson i et nyt look i badehotel stil. Indretningsudvalget, der består af Rose Marie Opitz, Annette Falberg, Dorte Korsgaard og Jette Birkholm, havde sammen med Michael og et mindre hold frivillige, brugt vinteren på projektet.

Der kom mange tilkendegivelser på det nye look, langt de fleste var yderst positive, indretningsudvalget modtog rigtig mange glade mails, men selvfølgelig kan 678 ejere ikke være enige om alt, så der kom også enkelte mails med kritiske bemærkninger. Lidt udfordringer skulle der også være, f.eks. et tæppe, der gerne ville vende hjørnerne opad.

Alle de positive mails gav blod på tanden, så i efteråret 2023 tog indretningsudvalget fat på de resterende 13 lejligheder, der blev klar til åbningen i uge 9 i år. Og tæpperne med hjørnerne er udskiftet til tæpper der ligger rigtig pænt. Stor tak til indretningsudvalget og alle hjælpere for det store arbejde, der er udført til en særdeles fornuftig økonomi, til gavn for både Ejerforeningen og kassereren, samt tak til alle sponsorerne for lamper, billeder mmm.

### **Ny hjemmeside**

Det har længe været et ønske fra bestyrelsen at vores hjemmeside skulle opgraderes og moderniseres. Den har fungeret godt i mange år og er løbende blevet vedligeholdt og opdateret af vores webmaster, Torkild Falstrup, men er herudover ikke fulgt med tiden, bl.a. i forhold til at være responsiv.

Udvikling af nye hjemmesider er som regel forbundet med omkostninger på et større eller mindre niveau. I vores tilfælde er omkostningen 0 kr. for redesign af sitet, idet det er indeholdt i vores abonnement på hosting. Til gengæld har vi oplevet at det tager tid. Vi briefede bureauet i august måned 2023 og sitet blev implementeret i februar måned i år. Ikke helt færdig, men således at Torkild kan færdiggøre den med nye billeder og tekster.

Annette Falberg og Torkild Falstrup har begge været tovholdere på opgaven, har holdt bureauet til ilden undervejs, og sikret at vi har fået en flot hjemmeside, der designmæssigt er up to date. Stor tak til Annette og Torkild.

### **Salg og udlejning**

Efterspørgslen efter lejlighedsuger i højsæsonen har de seneste år været stigende. Vores ejendomsmægler Lisa Carlsson har opbygget en venteliste på købere, der ønske at købe i højsæsonen, så de lejlighedsuger, der udbydes bliver stort set solgt med det samme.

Det kniber lidt mere med lejlighedsuger i de sene efterårsuger, jul/nytår og tidlige forårsuger. Ejerforeningen har stadig lejligheder til salg i ugerne 51, 52, 9, 10 og 11. Sidste år tilbød Ejerforeningen sine og ejere og disses familie og venner at købe en lejlighed for 0 kr. inklusive

skødeomkostninger og første års serviceudgifter betalt. Der er en del ejere, der har benyttet sig af det gode tilbud, men der er stadig lejligheder til salg i de nævnte uger.

Som det sikkert er alle bekendt, gik firmaet Lauritz.com konkurs i 2023. Selskabet ejer 4 lejlighedsuger, der kan købes. De 3 af dem er i kommission hos Lisa Carlsson. Ejerforeningen er yderst interesseret i at de bliver solgt, da konkursboet ikke betaler serviceafgifterne og chancen for at få dække restancerne er ret så begrænsede.

Ejerforeningen har nedlagt privatsalgslisten fra hjemmesiden. Besluttede tilbage 2022 at der skulle betales et gebyr på kr. 300 for at annoncere en lejlighed til salg på hjemmesiden. Det viste sig relativt hurtigt, at der var ikke interesse for det, hvorfor bestyrelsen besluttede at nedlægge listen.

Med hensyn til udlejning af lejlighedsuger, ændredes betingelserne for annoncering på hjemmesiden. De hidtidige erfaringer var at en del lejligheder blev tilbudt til en lejepris, der lå langt under markedsprisen, hvilket var et forkert signal at sende, da det medvirkede til at forvrænge billedet af en regulær salgspris.

Derfor henstillede markedsføringsudvalget til bestyrelsen, at ændre betingelserne til at når man ønsker at udleje sin lejlighedsuge via Strandslots hjemmeside, skal prisen oplyses til markedspris.

Det skal dog fastslås, at ejerne selv bestemmer den endelige lejepris. Det blander Ejerforeningen sig ikke i. Aftalen er en aftale mellem ejer (udlejer) og lejer.

Der havde desværre sneget sig en fejl ind i det Nyhedsbrev hvor udlejningsbetingelserne blev beskrevet, idet det blev oplyst at priserne skulle være "mindstepriser", der skulle have stået "vejledende markedspriser". Fejlen afstedkom en del mails fra ejere, der mente at priserne var alt for høje, hvilket de også ville være som mindstepriser.

### **Markedsføringsudvalg**

Der har været afholdt et møde i markedsføringsudvalget i 2023. Udvalget besluttede at droppe annonceringen i Denne Uges Bornholm, da der stort set ikke er lejligheder til salg i højsæsonen.

Dansk Timeshare Forening havde forslået at medlemmerne gik sammen om en fælles markedsføring af Timeshare Resorts i Danmark. Vi har indtil videre sagt nej tak til deltagelse til forslaget, idet vi mener ikke at det vil give nogen væsentlig effekt i forhold til omkostninger ved en sådan kampagne.

Som medlem af foreningen er vi med på deres hjemmeside og i bytteordningen.

I forhold til hvor mange ejere, der benytter sine uger på Strandslot, forholder det sig således, at de anvendte uger i 2023 udgør 85% af det samlede ugeantal. Der er således 15% af ugerne hvor lejlighederne står tomme. Det er lidt ærgerligt – for ejerne. Markedsføringsudvalget vil derfor barsle med et oplæg til at opfordre og motivere ejeren til f.eks. at udleje lejlighederne, såfremt man ikke selv ønsker at bruge dem.

### **Hvordan er året så gået?**

Igen i år har RCI tildelt os en "Gold Crown Resort Award". Det er beviset på Strandslots kvaliteter og at vores medarbejdere Michael og Birgitte er garanter for at en rigtig god service overfor vores ejere og lejere. Tak for det.

I forhold til hvad vi modtager af mails og hvad der skrives om på Facebook, er det bestyrelsens opfattelse at der generelt er stor tilfredshed og glæde ved opholdene på Strandslot. De forholdsvis få problemer vi har konstateret i løbet af året, har for de flestes vedkommende været af en størrelse, som Michael og Birgitte har håndteret flot, når de opstod.

Vi informerer gennem vores Nyhedsbrev som udkom 4 gange i 2023 og indtil videre 2 i 2024. Det er bestyrelsens indtryk at Nyhedsbrevene i det omfang de udgives giver en allround information om hvad der sker i løbet af året på Slottet.

Bestyrelsen har som beskrevet haft væsentlig fokus på Strandslots tilstand. Det er vigtigt for os alle som ejere, at "den gamle dame" er i god stand og vil være det i rigtig mange år, til stor glæde ved vores ophold. Derfor er det utrolig vigtigt, at vi viser rettidig omhu og i fællesskab træffer de nødvendige beslutninger der skal til, for at vi kan leve op til vores forventninger.

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

## **Ejerforeningen Strandslot**

CVR-nr.: 15 67 09 75

### **Årsregnskab for 2023**

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 2023 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 / 2024

---

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 2023, 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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 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 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 / 2024

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.

## Ejerforeningen Strandslot

## Resultatopgørelse for året 2023

	Note	2023 Kr.	2022 Kr.
<b>Indtægter:</b>			
Fællesafgifter ejere		4.043.898	3.460.363
Afregning husdyr, gebyr m.m.		65.484	47.742
		<b>4.109.382</b>	<b>3.508.105</b>
<b>Omkostninger til drift af ejendom og administration:</b>			
Ejendomsskatter		36.970	37.397
Forbrugsafgifter		78.759	92.407
Større renoveringsprojekter:			
- Projekt- og energirådgivning		71.669	0
- Stortrappe		0	228.438
- Terrasse/salon		-5.850	2.361.869
- Udluftningshætte		0	0
Reparationer og vedligeholdelse:			
- Bygninger og installationer	1	131.978	223.366
- Området	2	22.253	25.088
- Inventar og udstyr	3	410.387	136.152
- Spa-teknik		0	50.482
TV-afgifter og internet		23.065	21.627
Elektricitet		370.358	717.943
Forsikringer		67.250	66.767
Renovation		44.485	49.558
Løn- og personaleudgifter	4	863.259	798.185
Vask, rengøring ekstern service		798.840	716.104
Administrationsomkostninger	5	355.894	229.083
Bestyrelsesmøder og generalforsamling	6	153.222	94.283
		<b>3.422.539</b>	<b>5.848.749</b>
<b>Omkostninger til egne uger og debitorer:</b>			
Ejerforeningens egne uger	7	101.529	70.169
Tab og omkostninger på debitorer m.m.	8	12.918	3.807
<b>Udgifter i alt</b>		<b>3.536.986</b>	<b>5.922.725</b>
<b>Finansielle poster:</b>			
Indtægt fra rykkergebyrer m.m.		2.416	2.700
Renteindtægter		0	0
Garantiprovision og garantigebyr		0	12.741
Renteudgifter og øvrige gebyrer m.m.		4.693	16.529
<b>Årets resultat</b>		<b>570.119</b>	<b>-2.441.190</b>

# Ejerforeningen Strandslot

Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> Kr.	<u>2022</u> Kr.
<b>AKTIVER</b>			
<b>Likvide midler:</b>			
Kasse		2.539	591
DB 4720-60001200, driftskonto		248.989	0
Indlån 12810172		3.311	3.622
<b>Likvide midler i alt</b>		<b><u>254.839</u></b>	<b><u>4.213</u></b>
<b>Tilgodehavender:</b>			
Debitorer	9	291.180	290.145
Andre tilgodehavender		2.487	5.592
Forudbetalte poster		7.917	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b><u>301.584</u></b>	<b><u>295.737</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>556.423</u></b>	<b><u>299.950</u></b>

# Ejerforeningen Strandslot

Balance pr. 31. december 2023 (fortsat)

	2023	2022
Note	Kr.	Kr.
<b>PASSIVER</b>		
<b>Egenkapital:</b>		
Egenkapital primo	-666.154	1.775.032
Årets resultat	570.121	-2.441.186
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-96.033</b>	<b>-666.154</b>
<b>Gæld:</b>		
DB 4720-60001200, driftskonto	0	8.041
Kreditorer	194.147	491.010
Skyldige lønrelaterede poster	71.394	54.457
Forudfaktureret	329.915	349.346
Afsat skyldige omkostninger	57.000	63.250
<b>Gæld i alt</b>	<b>652.456</b>	<b>966.104</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>556.423</b>	<b>299.950</b>

# Ejerforeningen Strandslot

## Noter for året 2023

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>Kr.</b>	<b>Kr.</b>
<b>1. Vedligeholdelse bygninger og installationer</b>		
Gulvafslibning og køkkenelementer m.v.	0	0
Spa-pool / romersk bad	33.104	80.220
Fremmed medhjælp	0	0
Tømrerarbejde	1.875	0
Smede og VVS arbejde	17.349	49.592
El-arbejde	34.092	37.461
Murerarbejde	0	5.538
Tæpperensning	0	0
Udskiftet vinduer	16.288	21.455
Maling udvendig	558	300
Maling indvendig	0	1.034
Badeværelsesrenovering	673	0
Brandeftersyn og skorstensfejning	28.039	25.997
Nyt nøglesystem og diverse småanskaffelser	0	1.769
<b>Note 1 i alt</b>	<b>131.978</b>	<b>223.366</b>
<b>2. Vedligeholdelse af området</b>		
Havemøbler	0	2.191
Gartnerarbejde og udvendig vedligeholdelse	19.857	21.726
Planter mv. og drift af plæneklipper	2.396	1.171
<b>Note 2 i alt</b>	<b>22.253</b>	<b>25.088</b>
<b>3. Vedligeholdelse inventar og udstyr</b>		
Møbler, gardiner og tæpper m.v.	270.223	38.980
Komfurer	7.573	13.715
Hvidevarer	30.216	14.835
Fladskærms TV og antenneanlæg	7.700	13.089
Diverse reparationer og småanskaffelser	94.675	55.533
<b>Note 3 i alt</b>	<b>410.387</b>	<b>136.152</b>
<b>4. Løn- og personaleudgifter</b>		
Ejendomsinspektør	492.176	446.710
Oldfrue, vask, rengøring og vikar m.v.	289.442	280.048
Regulering feriepengeforpligtelser	946	685
Lønsumsafgift	50.200	46.656
Øvrige personaleudgifter	30.495	24.086
<b>Note 4 i alt</b>	<b>863.259</b>	<b>798.185</b>



# Ejerforeningen Strandslot

## Noter for året 2021 (fortsat)

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>Kr.</b>	<b>Kr.</b>
<b>5. Administrationsomkostninger</b>		
Telefon og ADSL	25.489	21.043
Porto og gebyrer	778	2.149
Kontorartikler	6.350	5.066
Kontingenter	22.361	21.173
EDB-udgifter, PBS og hjemmeside	46.544	25.486
Revision	17.000	17.000
Regnskabs- og administrativ assistance	78.625	75.000
Anden administrativ assistance	10.875	0
Assistance advokat og ejendomsmægler	134.200	48.975
Dekoration og udsmykning	0	2.465
Reklame og PR	1.353	7.214
Diverse	12.319	3.512
<b>Note 5 i alt</b>	<b>355.894</b>	<b>229.083</b>
<b>6. Bestyrelsesmøder og generalforsamling</b>		
Generalforsamling, møde og rejseomkostninger	153.222	94.456
DTF Generalforsamling	0	-173
<b>Note 6 i alt</b>	<b>153.222</b>	<b>94.283</b>
<b>7. Ejerforeningens egne uger</b>		
Salg og udlejning egne uger	-12.050	-19.951
Afgift ejerforeningens egne uger	113.579	90.120
<b>Note 7 i alt</b>	<b>101.529</b>	<b>70.169</b>
<b>8. Tab og omkostninger på debitorer m.v.</b>		
Regulering i hensættelse til tab på debitorer	3.918	-9.703
Afskrevet tab på debitorer	0	12.061
Indbetaling på tidligere afskrevet debitor	0	0
Advokat og inkassoomkostninger	9.000	1.449
<b>Note 8 i alt</b>	<b>12.918</b>	<b>3.807</b>
<b>9. Tilgodehavender hos ejere</b>		
Overforfaldne tilgodehavender	28.705	23.805
Hensættelse til imødegåelse af tab debitorer	-23.212	-19.294
Forudfaktureret mm.	285.687	285.634
<b>Note 9 i alt</b>	<b>291.180</b>	<b>290.145</b>

# Fuldmagt

Til brug ved Ejerforeningen Strandlots generalforsamling 26. april 2024

Undertegnede delejer giver hermed (markér ved afkrydsning)

Formanden for ejerforeningens bestyrelse, CARSTEN MACHON  
generalfuldmagt til på foreningens generalforsamling 26. april 2024 at udøve  
stemmeret i overensstemmelse med bestyrelsens skøn.

## *Alternativt*

Generalfuldmagt til navngiven tredjemand til på mine vegne at møde på  
foreningens generalforsamling 26. april 2024 og at udøve stemmeret på mine  
vegne i overensstemmelse med vedkommendes skøn.

Navn på modtager af fuldmagt \_\_\_\_\_

Fuldmagtsmodtagers lejligheds- og ugenummer \_\_\_\_\_  
(Ét lejligheds- og ugenummer er nok)

## **Egne Oplysninger**

**Navn** \_\_\_\_\_

Lejlighed      Uge      Lejligheds- og ugenummer på én lejlighed er nok

**Min underskrift** \_\_\_\_\_

Den udfyldte blanket bedes senest den 19. april 2024 sendt pr. mail til:

Ejerforeningens kasserer på adressen [helge.mogensen@strandslot.dk](mailto:helge.mogensen@strandslot.dk)