

Ejerforeningen Strandslot

CVR-nr.: 15 67 09 75

Årsregnskab for 2024

Ejerforeningen Strandslot, Strandgade 18, Sandvig, 3770 Allinge



Tornegade 4, 1. sal, 3700 Rønne
Gl. Ronnevej 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 2024 for Ejerforeningen Strandlot.

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 ¹³ / 3 2025



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 2024, 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 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 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 / 2025

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 erhvervmæssig indkomst.

Ejerforeningen Strandslot

Resultatopgørelse for året 2024

		Ej revideret Budget 2024	2024	2023
	Note	Kr.	Kr.	Kr.
Indtægter:				
Fællesafgifter ejere		3.628.713	3.628.639	4.043.898
Afregning husdyr, gebyr m.m.		60.000	53.142	65.484
		3.688.713	3.681.781	4.109.382
Omkostninger til drift af ejendom og administration:				
Ejendomsskatter		50.000	43.074	36.970
Forbrugsafgifter		100.000	78.779	78.759
Større renoveringsprojekter:				
- Projekt- og energirådgivning		0	0	71.669
- Terrasse/salon		0	0	-5.850
Reparationer og vedligeholdelse:				
- Bygninger og installationer	1	200.000	863.127	131.978
- Området	2	30.000	20.505	22.253
- Inventar og udstyr	3	160.000	316.262	410.387
- Spa-teknik		0	0	0
TV-afgifter og internet		30.000	19.353	23.065
Elektricitet		500.000	439.777	370.358
Forsikringer		90.000	90.664	86.231
Renovation		45.000	46.231	44.485
Løn- og personaleudgifter	4	832.500	876.209	863.259
Vask, rengøring ekstern service		825.000	832.963	798.840
Administrationsomkostninger	5	215.000	238.885	336.913
Bestyrelsesmøder og generalforsamling	6	135.000	220.093	153.222
		3.212.500	4.085.922	3.422.539
Omkostninger til egne uger og debitorer:				
Ejerforeningens egne uger	7	55.104	72.801	101.529
Tab og omkostninger på debitorer m.m.	8	90.000	33.410	12.918
Udgifter i alt		3.357.604	4.192.133	3.536.986
Finansielle poster:				
Indtægt fra rykkergebyrer m.m.		0	22.656	2.416
Renteindtægter		0	0	0
Garantiprovision og garantigebyr		0	0	0
Renteudgifter og øvrige gebyrer m.m.		0	5.265	4.693
Årets resultat før planlagte vedligeholdelsesprojekter		331.109	-492.961	570.119
Planlagte vedligeholdelsesprojekter	9	0	3.759.481	0
Årets resultat		331.109	3.266.520	570.119

Ejerforeningen Strandslot

Balance pr. 31. december 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> Kr.	<u>2023</u> Kr.
AKTIVER			
Likvide midler:			
Kasse		550	2.539
Bankindestående		3.488.860	252.300
Likvide midler i alt		3.489.410	254.839
Tilgodehavender:			
Debitorer	10	295.014	291.180
Andre tilgodehavender		4.721	2.487
Forudbetalte poster		9.199	7.917
Tilgodehavender i alt		308.934	301.584
Aktiver i alt		3.798.344	556.423

Ejerforeningen Strandslot

Balance pr. 31. december 2024 (fortsat)

	2024	2023
Note	Kr.	Kr.
PASSIVER		
Egenkapital:		
Egenkapital primo	-96.034	-666.154
Årets resultat	3.266.517	570.121
Egenkapital i alt	3.170.483	-96.033
Gæld:		
Kreditorer	183.157	194.147
Skyldige lønrelaterede poster	37.023	71.394
Forudfaktureret	350.681	329.915
Afsat skyldige omkostninger	57.000	57.000
Gæld i alt	627.861	652.456
Passiver i alt	3.798.344	556.423

Ejerforeningen Strandslot

Noter for året 2024

	Ej revideret		
	Budget 2024	2024	2023
	Kr.	Kr.	Kr.
1. Vedligeholdelse bygninger og installationer			
Anden vedligeholdelse	50.000	0	0
Spa-pool / romersk bad	50.000	71.270	33.104
Fremmed medhjælp	0	0	0
Tømrerarbejde	5.000	0	1.875
Smede og VVS arbejde	15.000	0	17.349
El-arbejde	15.000	0	34.092
Murerarbejde	0	0	0
Tæpperensning	0	0	0
Udskiftet vinduer	45.000	0	16.288
Maling udvendig	0	0	558
Maling indvendig	0	0	0
Badeværelsesrenovering	0	0	673
Brandeftersyn og skorstensfejning	20.000	16.826	28.039
Renovationsrum	0	775.031	0
Note 1 i alt	200.000	863.127	131.978
2. Vedligeholdelse af området			
Havemøbler	20.000	0	0
Gartnerarbejde og udvendig vedligeholdelse	10.000	15.603	19.857
Planter mv. og drift af plæneklipper	0	4.902	2.396
Note 2 i alt	30.000	20.505	22.253
3. Vedligeholdelse inventar og udstyr			
Møbler, gardiner og tæpper m.v.	60.000	95.080	270.223
Komfurer	35.000	13.791	7.573
Hvidevarer	0	21.617	30.216
Fladskærms TV og antenneanlæg	0	47.188	7.700
Diverse reparationer og småanskaffelser	65.000	138.586	94.675
Note 3 i alt	160.000	316.262	410.387
4. Løn- og personaleudgifter			
Ejendomsinspektør	735.000	505.661	492.176
Oldfrue, vask, rengøring og vikar m.v.	0	296.894	289.442
Regulering feriepengeforpligtelser	0	-12.615	946
Lønsumsafgift	50.000	50.667	50.200
Øvrige personaleudgifter	47.500	35.602	30.495
Note 4 i alt	832.500	876.209	863.259

Ejerforeningen Strandslot

Noter for året 2024 (fortsat)

	Ej revideret		
	Budget 2024	2024	2023
	Kr.	Kr.	Kr.
5. Administrationsomkostninger			
Telefon og ADSL	18.000	17.361	25.489
Internet Vital it support	25.000	29.337	0
Porto og gebyrer	2.000	3.914	778
Kontorartikler	8.000	3.892	6.350
Kontingenter	2.000	3.200	3.380
EDB-udgifter, PBS mm.	30.000	51.082	46.544
Revision	17.000	16.950	17.000
Regnskabs- og administrativ assistance	103.000	80.250	78.625
Anden administrativ assistance og reg. tidl. År	0	4.300	10.875
Assistance advokat og ejendomsmægler	0	16.250	134.200
Dekoration og udsmykning	0	0	0
Reklame og PR	5.000	11.000	1.353
Diverse	5.000	1.349	12.319
Note 5 i alt	215.000	238.885	336.913
6. Bestyrelsesmøder og generalforsamling			
Generalforsamling, møde og rejseomkostninger	125.000	213.901	153.222
DTF Generalforsamling	10.000	6.192	0
Note 6 i alt	135.000	220.093	153.222
7. Ejerforeningens egne uger			
Salg og udlejning egne uger	0	-4.900	-12.050
Afgift ejerforeningens egne uger	55.104	77.701	113.579
Note 7 i alt	55.104	72.801	101.529
8. Tab og omkostninger på debitorer m.v.			
Regulering i hensættelse til tab på debitorer	0	-6.935	3.918
Afskrevet tab på debitorer	15.000	24.032	0
Advokat og inkassoomkostninger	75.000	16.313	9.000
Note 8 i alt	90.000	33.410	12.918
9. Planlagte vedligeholdelsesprojekter			
Indtægter vedligeholdelsesplan	0	6.579.166	0
Energirådgiver og entrepriseforsikring	0	-71.534	0
Facaderenovering	0	-1.068.999	0
Hulmursisolering	0	-280.303	0
Nyt varmeanlæg	0	-1.365.127	0
Nedtagning gammelt oliefyr	0	-33.722	0
Renovering hovedtrappe	0	0	0
Adskillelse mellem lejligheder	0	0	0
Not 9 i alt	0	3.759.481	0

Ejerforeningen Strandslot

Noter for året 2024 (fortsat)

	2024	2023
	Kr.	Kr.
	<hr/>	<hr/>
10. Tilgodehavender hos ejerne		
Overforfaldne tilgodehavender	16.677	28.705
Hensættelse til imødegåelse af tab debitorer	-16.277	-23.212
Forudfaktureret mm.	294.614	285.687
	<hr/>	<hr/>
Note 10 i alt	295.014	291.180
	<hr/>	<hr/>