

**Ejerforeningen  
Sommerbyen Lille Sandvig**

CVR-nr. 27 38 18 04

**Årsrapport for året  
1. september 2023 - 31. august 2024**  
(21. regnskabsår)

Fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 13/10 2024.

---

dirigent



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

Indhold

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger .....	2
<u>Påtegninger</u>	
Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæring .....	4 - 5
<u>Årsregnskab 1. september 2023 til 31. august 2024</u>	
Anvendt regnskabspraksis .....	6
Resultatopgørelse .....	7
Balance .....	8
Noter .....	9 - 12

Foreningsoplysninger

Foreningsnavn: Ejerforeningen Sommerbyen Lille Sandvig

Hjemstedsadresse: Tornegade 4, 1. sal, 3700 Rønne

CVR-nr.: 37 85 84 98

Administrator: Jens-Otto A. Sonne  
Tornegade 4, 1. sal  
3700 Rønne

Bestyrelse: Charles Nielsen  
  
Dorthe Holberg Stender  
  
Henrik Wichmann Juhl  
  
Martin Howardsen  
  
Dorte Overby Pedersen

Revision: Bornholms Revision A/S  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Tornegade 4, 1. sal  
3700 Rønne

### Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for 1. september 2023 til 31. august 2024 for Ejerforeningen Sommerbyen Lille Sandvig.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med foreningens vedtægter og beskrivelse af anvendt regnskabspraksis.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2023 - 31. august 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sandvig, den 27. september 2024

I bestyrelsen

---

Charles Nielsen  
Formand

---

Dorte Overby Pedersen

---

Henrik Wichmann Juhl

---

Martin Howardsen

---

Dorthe Holberg Stender

## Den uafhængige revisors erklæring

### Til medlemmerne i Ejerforeningen Sommerbyen Lille Sandvig

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Sommerbyen Lille Sandvig for regnskabsåret 1. september 2023 – 31. august 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. august 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2023 – 31. august 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.

#### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Ejerforeningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget godkendte budgetter. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

#### 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

### Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet (fortsat)

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 regnskabsbrugerne 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:

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 27. september 2024

Bornholms Revision A/S, Godkendt revisionsaktieselskab

CVR-nr. 37 85 84 98

Henrik Westh Thorsen  
Statsautoriseret revisor  
mne33232

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejerforeningen Sommerbyen Lille Sandvig for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med foreningens vedtægter og beskrivelse af anvendt regnskabspraksis.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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.

### Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs.

Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Resultatopgørelsen

Indtægter omfatter indbetalinger fra medlemmer til dækning af foreningens drift.

Udgifter omfatter regnskabsårets udgifter til drift af ejerforeningens aktiviteter.

### Materielle anlægsaktiver

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. Anskaffelser med en forventet flerårig brugstid aktiveres under materielle anlægsaktiver.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstid:

	<u>Afskrivningsperiode</u>	<u>Scrapværdi</u>
Varmepumpe .....	10 år	0
Tag Centerbygning .....	10 år	0
Pool .....	10 år	0
Kloak .....	10 år	0
Legeplads .....	5 år	0
Øvrige driftsmidler .....	5 år	0

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for perioden 1. september 2023 - 31. august 2024

<u>Ej revideret budget 2023/24</u>		<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	
986.000	Indbetalte fællesudgifter .....		999.667	986.476
0	Resterende opkrævning vedr. 2021/22 .....		0	82.000
<u>31.000</u>	Andre indtægter, vaskeri, gebyrer m.v. ....	1	<u>334.996</u>	<u>33.367</u>
<u>1.017.000</u>			<u>1.334.663</u>	<u>1.101.843</u>
	<u>Eksterne udgifter:</u>			
(230.000)	Personaleudgifter .....	2	(131.793)	(233.476)
(275.000)	El, vand, ejd. skat og renovation .....	3	(259.434)	(256.789)
(50.000)	Ejendomsudgifter .....	4	(64.726)	(55.934)
(145.000)	Vedligeholdelse / småanskaffelser .....	5	(465.778)	(113.012)
<u>(139.000)</u>	Administrationsudgifter .....	6	<u>(190.825)</u>	<u>(156.899)</u>
<u>(839.000)</u>	Eksterne udgifter i alt .....		<u>(1.112.556)</u>	<u>(816.110)</u>
178.000	Resultat før afskrivninger og finansiering .....		222.107	285.733
<u>(76.000)</u>	Afskrivninger .....	8	<u>(75.203)</u>	<u>(94.395)</u>
102.000	Resultat før finansiering .....		146.904	191.338
0	Finansieringsudgifter .....	7	(40)	(395)
<u>0</u>	Finansieringsindtægter .....		<u>0</u>	<u>0</u>
<u>102.000</u>	Årets resultat .....		<u>146.864</u>	<u>190.943</u>
	<u>Resultatdisponering:</u>			
	Årets overskud overført til konto for overført overskud/tab .....		<u>146.864</u>	
			<u>146.864</u>	



Balance pr. 31. august 2024Aktiver

			<u>31/8 2023</u>
<u>Anlægsaktiver:</u>	<u>Note</u>		
Varmepumpe .....	8	11.246	16.867
Pool renovering .....	8	16.800	33.599
Driftsmidler .....	8	0	0
Tag Centerbygning .....	8	162.694	203.367
Kloak .....	8	53.506	61.956
Legeplads .....	8	5.792	9.452
Anlægsaktiver i alt .....		<u>250.038</u>	<u>325.241</u>
 <u>Omsætningsaktiver:</u>			
Andre tilgodehavender .....	9	0	92.457
Forudbetalte omkostninger .....		95.642	102.902
Bankbeholdning .....		877.033	585.117
Omsætningsaktiver i alt .....		<u>972.675</u>	<u>780.476</u>
 Aktiver i alt .....		<u>1.222.713</u>	<u>1.105.717</u>

Passiver

<u>Egenkapital:</u>			
<u>Grundfond:</u>			
Grundfond primo .....		500.000	500.000
		<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
 <u>Overført overskud/tab:</u>			
Overført fra tidligere år .....		394.858	203.915
Overført fra resultatopgørelse .....		146.864	190.943
		<u>541.722</u>	<u>394.858</u>
 Egenkapital i alt .....		<u>1.041.722</u>	<u>894.858</u>
 <u>Kortfristet gæld:</u>			
Anden gæld .....	10	180.991	210.859
Kortfristet gæld i alt .....		<u>180.991</u>	<u>210.859</u>
 Gæld i alt .....		<u>180.991</u>	<u>210.859</u>
 Passiver i alt .....		<u>1.222.713</u>	<u>1.105.717</u>
 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser .....	11		

Noter

<u>Budget</u> <u>2023/24</u>			<u>2022/23</u>
	1	<u>Andre indtægter, vaskeri, gebyrer m.v.</u>	
31.000		Vaskeripenge, rykkergebyrer, skurpenge mv .....	24.996 33.367
		Indbetalt af nye ejere jf. vedtægt § 3 .....	20.000 0
		Indbetalt til finansiering af nye el-målere .....	290.000 0
31.000			334.996 33.367
	2	<u>Personaleudgifter:</u>	
230.000		Løn incl. sociale omkostninger samt kørselsgodtgørelse .....	77.418 200.851
		Ekstern medhjælp på faktura .....	54.375 32.625
230.000			131.793 233.476
	3	<u>El, vand, ejd. skat og renovation:</u>	
20.000		Vand- og afledningsafgift - fællesarealer .....	15.234 20.198
50.000		El - fællesarealer .....	7.871 10.359
195.000		Ejendomsskat og renovation .....	217.886 223.608
10.000		Bortkørsel af haveaffald m.v. ....	18.443 2.624
275.000			259.434 256.789
	4	<u>Ejendomsudgifter:</u>	
50.000		Forsikringer .....	64.726 55.934
50.000			64.726 55.934
	5	<u>Vedligeholdelse / småanskaffelser:</u>	
30.000		Vedligeholdelse af pool .....	38.227 35.453
25.000		Drift af havetraktor, benzin .....	2.471 5.245
		Vedligeholdelse af havetraktor og øvrige driftsmidler m.v. ....	3.889 20.727
55.000		Transport .....	44.587 61.425

Noter

Budget 2023/24			2022/23
	5	<u>Vedligeholdelse / småanskaffelser (fortsat):</u>	
55.000		Transport .....	44.587 61.425
		Øvrig vedligeholdelse bestående af:	
35.000		Øvrig vedligeholdelse .....	416.083 31.002
35.000		Småanskaffelser m.v. ....	5.108 20.585
10.000		Legeplads / bænke .....	0 0
10.000		Hjælp til det grønne / Vejchikane .....	0 0
<u>145.000</u>			<u>465.778 113.012</u>
	6	<u>Administrationsudgifter:</u>	
3.000		Telefon, vicevært m.v. ....	4.414 4.144
5.000		Hjemmeside, hosting m.v. ....	2.457 12.328
0		Kontorhold, rengøringsartikler m.v. ....	3.982 104
4.000		Forsikringer .....	6.342 5.759
60.000		Administrationshonorar .....	69.500 64.250
8.000		Revisionshonorar .....	10.625 9.437
3.000		Anden assistance incl. regulering tidl. år .....	27.313 0
0		Juridisk assistance .....	0 0
6.000		Godtgørelse bestyrelse .....	6.000 6.000
0		Gebyrer .....	10.326 10.070
30.000		Generalforsamling og mødeudgifter .....	38.256 28.304
20.000		Rejseudgifter bestyrelse .....	10.450 14.553
0		Diverse udgifter, herunder falck abb. m.v. ....	1.160 1.950
<u>139.000</u>			<u>190.825 156.899</u>
	7	<u>Finansieringsudgifter:</u>	
		Bankrenter .....	0 (395)
0		Kreditorrenter .....	(40) 0
			<u>(40) (395)</u>

Noter

8 <u>Anlægsaktiver:</u>	<u>Pool</u>	<u>Varmepumpe</u>	<u>Driftsmidler</u>
Anskaffelsessum 1. september 2023 .....	167.991	56.214	95.968
Tilgang i året .....	0	0	0
Afgang i året .....	0	0	0
Anskaffelsessum pr. 31. august 2024 .....	<u>167.991</u>	<u>56.214</u>	<u>95.968</u>
Afskrivninger pr. 1. september 2023 .....	134.392	39.347	95.968
Årets afskrivning .....	16.799	5.621	0
Tilbageførte afskrivn. på afhændede aktiver .....	0	0	0
Afskrivninger pr. 31. august 2024 .....	<u>151.191</u>	<u>44.968</u>	<u>95.968</u>
Bogført værdi pr. 31. august 2024 .....	<u>16.800</u>	<u>11.246</u>	<u>(0)</u>
Resterende afskrivningsperiode, år .....	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>0</u>
			<u>Tag</u>
			<u>Centerbyg-</u>
			<u>ning</u>
	<u>Kloak</u>	<u>Legeplads</u>	
Anskaffelsessum 1. september 2023 .....	84.489	18.297	406.732
Tilgang i året .....	0	0	0
Afgang i året .....	0	0	0
Anskaffelsessum pr. 31. august 2024 .....	<u>84.489</u>	<u>18.297</u>	<u>406.732</u>
Afskrivninger pr. 1. september 2023 .....	22.533	8.845	203.365
Årets afskrivning .....	8.450	3.660	40.673
Tilbageførte afskrivn. på afhændede aktiver .....	0	0	0
Afskrivninger pr. 31. august 2024 .....	<u>30.983</u>	<u>12.505</u>	<u>244.038</u>
Bogført værdi pr. 31. august 2024 .....	<u>53.506</u>	<u>5.792</u>	<u>162.694</u>
Resterende afskrivningsperiode, år .....	<u>6</u>	<u>2</u>	<u>4</u>
<u>Afskrivninger</u>			
Årets afskrivning driftsmidler .....			0
Afskrivning pool .....			16.799
Afskrivning varmpumpe .....			5.621
Afskrivning tag Centerbygning .....			40.673
Afskrivning kloak .....			8.450
Afskrivning legeplads .....			3.660
			<u>75.203</u>

Noter

9	<u>Andre tilgodehavender:</u>	
	Tilgode fællesudgifter .....	0
	Tilgode vandforbrug ejere .....	0
	Tilgode elforbrug ejere .....	0
		<hr/>
		0
		<hr/>
10	<u>Anden gæld:</u>	
	Gæld vandforbrug ejere .....	4.958
	Gæld elforbrug ejere .....	25.474
	Skyldige omkostninger til leverandører .....	148.759
	Afsat skyldigt til vandværk .....	1.800
		<hr/>
		180.991
		<hr/>
11	<u>Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser:</u>	
	I henhold til vedtægterne hæfter medlemmerne subsidiært, personligt og solidarisk for foreningens forpligtelser overfor trejdemand.	