

Ejerforeningen
Dueodde Feriepark
Årsrapport for året
1. januar - 31. december 2019
(15. regnskabsår)

CVR-nr. 29 55 66 79

Fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den / 2020.

dirigent



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

Indhold

	<u>Side</u>
<u>Ledelsesberetning</u>	
Foreningsoplysninger	2
<u>Påtegninger</u>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4 - 6
Bestyrelsens beretning	7
<u>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</u>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Noter	12 - 13

Foreningsoplysninger

Foreningsnavn: E/F Dueodde Feriepark

Hjemstedsadresse: Pilegårdsvejen 1, 3730 Nexø

CVR-nr.: 29 55 66 79

Bestyrelse: Christian Toft Sørensen
Torben Steenberg Nielsen
Jan Rasch-Andersen
Per Hansen
Gitte Quaade

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

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapport for perioden 1. januar 2019 til 31. december 2019 for E/F Dueodde Feriepark.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nexø, den. 1. maj 2020

I bestyrelsen

Christian Toft Sørensen
Formand

Torben Steenberg Nielsen

Jan Rasch-Andersen

Per Hansen

Gitte Quaade

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Ejerforeningen Dueodde Feriepark

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Dueodde Feriepark 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.

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 fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsent-

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet (fortsat)

lige, 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet (fortsat)

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Rønne, den 1. maj 2020

Bornholms Revision A/S, Godkendt revisionsaktieselskab

CVR-nr. 37 85 84 98



Jens-Otto A. Sonne
Statsautoriseret revisor

MNE-nr. 15625

Bestyrelsens beretning

Regnskabsåret 2019 blev et år hvor vi har holdt lidt igen med vedligeholdelses- og forbedringsarbejder, for at konsolidere os til de investeringer i vore svømmebade, som myndighederne har varslet vi vil blive pålagt for at få godkendt anlæggene.

Regnskabet viser et overskud på kr. 196.546, som efter henlæggelser giver en positiv egenkapital på kr. 459.095.

Vi har ikke helt fået gennemført vores forbedrings- og vedligeholdelsesplan, men den gennemførte facaderensning har ikke været så økonomisk krævende som vi havde forventet. Bl.a. derfor har vi det ekstraordinære gode resultat.

Vi har i årets løb haft uforudsete omkostninger til bl.a. udskiftning af en tørretumbler, ventilator fra omklædningsrum, to gange selvrisko til forsikring (utæt varmtvand og gulvvarme).

Som det er meddelt samtlige ejere, er det ret store, og flere af dem uforudsete investeringer i vores svømmebade vi står overfor i 2020, og atter i 2025, og det er målet, at vi skal kunne finansiere dette, og samtidig opretholde den vedligeholdelse vi har igangsat.

Derfor har bestyrelsen med henvisning til vedtægternes pkt. 14.4, set sig nødsaget til at opkræve ekstraordinære bidrag fra alle i den næste femårige periode.

Med disse tiltag mener vi i bestyrelsen at foreningen økonomisk er sikret mulighed for at kunne selvfinansiere de meget store investeringer der ligger fremme i 2025.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for E/F Dueodde Feriepark for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter, med de tilpasninger i præsentationen m.m. som forenings art og aktiviteterne omfang medfører.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævende ejerforeningsbidrag er tilstrækkeligt.

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.

Resultatopgørelsen

Ejerforeningsbidrag indarbejdes i resultatopgørelsen ved fakturering og periodiseres for året.

Forbrug af el og vand aflæses og opgøres årligt pr. 31. december.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede ejerforeningsbidrag i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Balancen

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.

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

		<u>Scrapværdi</u>
Sauna	10 år	0
Varmepumpeanlæg	15 år	0

Ejerlejligheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede nedskrivninger. Der afskrives ikke på ejerlejligheder, men der foretages nedskrivninger til estimeret salgsværdi, såfremt der er indikationer på at denne efter en konkret vurdering er lavere end den bogførte værdi.

Foretagne forudbetalinger

Foretagne forudbetalinger indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gæld

Realkredit- og banklån indarbejdes i regnskabet til nominal restgæld.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2019

(ej revideret)			
Budget		<u>Note</u>	<u>2018</u>
<u>2019</u>			
	<u>Indtægter:</u>		
715.000	Ejerforeningsbidrag		721.210 678.205
	Opkrævningsgebyrer		1.250 1.500
	Andre indtægter		0 23.600
54.000	Bidrag til opsparing til tag		53.716 53.525
14.000	Bidrag til opsparing til vedligeholdelse iht. §18	1	<u>17.519 21.225</u>
<u>783.000</u>	<u>Indtægter i alt</u>		<u>793.695 778.055</u>
	 <u>Omkostninger:</u>		
85.000	El	2	86.794 84.904
92.000	Svømmebassiner, vedligeholdelse m.v.	3	41.169 43.274
192.500	Fællesudgifter, fællesrum og -arealer, vedligeholdelse m.v.	4	147.248 260.810
235.000	Vicevært		211.422 208.770
	Vicevært betalt af ejere		0 (4.610)
79.500	Administration	5	91.873 89.298
4.323	Afskrivning sauna	6	4.323 4.323
10.062	Afskrivning varmepumpeanlæg	7	10.063 10.063
	Renteudgifter		<u>4.257 3.229</u>
<u>698.385</u>	<u>Omkostninger i alt</u>		<u>597.149 700.061</u>
	 Ekstraordinære poster		<u>0 0</u>
<u>84.615</u>	<u>Årets resultat</u>		<u>196.546 77.994</u>
	 Resultatdisponering:		
	Overført til opsparing til vedligeholdelse iht. §18		17.519
	Overført til renovering tag		53.525
	Årets resultat overføres til konto for overført resultat		<u>125.502</u>
			<u>196.546</u>

Balance pr. 31. december 2019Aktiver

<u>Anlægsaktiver:</u>	<u>Note</u>		<u>2018</u>
Sauna	6	21.617	25.940
Varmepumpeanlæg	7	120.754	130.817
Anlægsaktiver i alt		<u>142.371</u>	<u>156.757</u>
<u>Omsætningsaktiver:</u>			
Tilgodehavende medlemskontingent		3.497	0
Tilgodehavender		513	33.345
Periodeafgrænsningsposter		597	0
		<u>4.607</u>	<u>33.345</u>
<u>Likvide beholdninger:</u>			
Nordea 8973 109 392		526.422	412.862
Nordea 3499 554 884 (\$18 opsparing)		85.311	64.031
Nordea 8983 118 853 (opsparing tag)		175.969	122.442
Omsætningsaktiver i alt		<u>787.702</u>	<u>599.335</u>
Aktiver i alt		<u>934.680</u>	<u>789.437</u>

Balance pr. 31. december 2019Passiver

<u>Egenkapital:</u>		<u>2018</u>
<u>Overført overskud/tab:</u>		
Overført fra tidligere år	204	(3.040)
Overført fra resultatopgørelse	<u>125.502</u>	<u>3.244</u>
	<u>125.706</u>	<u>204</u>
Henlagt opsparing tag	<u>230.210</u>	<u>176.685</u>
Henlagt opsparing vedligeholdelse iht. §18	<u>103.179</u>	<u>85.660</u>
Egenkapital i alt	<u>459.095</u>	<u>262.549</u>
<u>Kortfristet gæld:</u>		
Tilbagebetaling til ejere vedr. årsopgørelser, vand	13.855	16.940
Tilbagebetaling til ejere vedr. årsopgørelser, el	16.660	27.649
Depositum, 63 stk. à kr. 6.000	378.000	378.000
Anden gæld	8 <u>67.070</u>	<u>104.299</u>
Kortfristet gæld i alt	<u>475.585</u>	<u>526.888</u>
Gæld i alt	<u>475.585</u>	<u>526.888</u>
Passiver i alt	<u>934.680</u>	<u>789.437</u>
Pantsætning og sikkerhedsstillelser	9	

Noter

(ej revideret) Budget <u>2019</u>		<u>2018</u>
1. <u>Vand:</u>		
Aconto indbetalinger	63.000	63.000
Tilbagebetalt efter aflæsning	(15.238)	(16.940)
	47.762	46.060
Indbetalt vedr. perioden 1/11 2018 - 31/12 2018 inkl reg.	0	4.871
- Betalt vand til Bh's Forsyning	(30.243)	(29.706)
Samlet vandindtægt	17.519	21.225
<u>(14.000)</u> Overført til opsparing til vedligeholdelse iht. §18	<u>(17.519)</u>	<u>(21.225)</u>
<u>(14.000)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
2. <u>El:</u>		
Aconto indbetalinger	126.500	121.375
Tilbagebetalt efter aflæsning	(20.367)	(27.649)
	106.133	93.726
Indbetalt vedr. perioden 1/11 2018 - 31/12 2018 inkl. reg.	0	17.458
- Betalt el til Østkraft (med fradrag for næste periode)	(192.927)	(196.088)
<u>85.000</u> Samlet eludgift	<u>(86.794)</u>	<u>(84.904)</u>
3. <u>Svømmebassiner, vedligeholdelse m.v.:</u>		
20.000 Betaling for offentlig kontrol	20.725	21.176
<u>72.000</u> Vedligeholdelse m.v. svømmebassiner	<u>20.444</u>	<u>22.098</u>
<u>92.000</u>	<u>41.169</u>	<u>43.274</u>
4. <u>Fællesudgifter, fællesrum og -arealer, vedligeholdelse m.v.:</u>		
15.000 Rep. og vedligehold af maskiner	8.468	8.468
1.000 Ejendomsskat	0	638
2.000 Renovation, inkl. slamsugning	7.327	796
Antenneanlæg incl. digitalisering	(3.976)	14.817
30.000 Vedligeholdelse	52.820	202.167
5.000 Småanskaffelser og diverse indkøb	438	1.413
7.000 Køb vedr. vaskemaskiner og tumbler	4.739	6.134
97.500 Forbedringer på området i.h.t. vedligeholdelsesplan	42.500	0
<u>35.000</u> Forsikring	<u>34.932</u>	<u>26.377</u>
<u>192.500</u>	<u>147.248</u>	<u>260.810</u>

Noter

(ej revideret)

Budget 2019			<u>2018</u>
	5. Administration:		
5.000	Grundejerforeningskontingent	5.000	5.000
14.000	Generalforsamling og bestyrelsesomkostninger	19.097	16.071
15.000	Udarbejdelse og revision af årsrapport	15.466	15.400
35.000	Anden assistance inkl. reg. tidligere år	34.312	34.600
	Advokat	3.250	0
2.500	Telefon og internet	3.359	4.052
4.500	Porto og gebyrer	1.901	1.996
500	Edb-omkostninger / Hjemmeside	3.583	6.712
2.000	Lønomsstninger og gebyrer	4.893	4.108
	Gaver og blomster	882	1.359
1.000	Kontorartikler m.m.	130	0
<u>79.500</u>		<u>91.873</u>	<u>89.298</u>
	6. Sauna:		
	Saldo primo	25.940	30.263
	Årets tilgang	0	0
	Afskrivning	<u>(4.323)</u>	<u>(4.323)</u>
	Saldo ultimo	<u>21.617</u>	<u>25.940</u>
	7. Varmepumpeanlæg:		
	Saldo primo	130.817	140.880
	Årets tilgang	0	0
	Afskrivning	<u>(10.063)</u>	<u>(10.063)</u>
	Saldo ultimo	<u>120.754</u>	<u>130.817</u>
	8. Anden gæld:		
	Afsat revisionshonorar	15.466	15.400
	Kreditorer	49.114	86.075
	Feriepenge og ATP	<u>2.490</u>	<u>2.824</u>
		<u>67.070</u>	<u>104.299</u>
	9. Pantsætning og sikkerhedsstillelser:		
	Til sikkerhed for driftskredit i Nordea, er vedtægterne tinglyst pantstiftende for kr. 30.000 på hver ejerlejlighed i foreningen.		