

Ejerforeningen
Dueodde Feriepark
Årsrapport for året
1. januar - 31. december 2018
(14. regnskabsår)

CVR-nr. 29 55 66 79

Fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den / 2019.

dirigent



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 2018</u>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Noter	12 - 14

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
Jens Nordlund
Gitte Quaade

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapport for perioden 1. januar 2018 til 31. december 2018 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. 4. april 2019

I bestyrelsen

Christian Toft Sørensen
Formand

Torben Steenberg Nielsen

Jan Rasch-Andersen

Jens Nordlund

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 2018, 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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 4. april 2019

Bornholms Revision A/S, Godkendt revisionsaktieselskab

CVR-nr. 37 85 84 98

Jens-Otto A. Sonne
Statsautoriseret revisor

MNE-nr. 15625

Bestyrelsens beretning

Regnskabsåret 2018 blev et år præget af stor aktivitet med forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder.

Regnskabet viser et overskud på kr. 77.994 som efter henlæggelser giver en positiv egenkapital på kr. 262.549.

Vi har haft en ekstraordinær indtægt fra udtynding af vore skovområder, og vi har indført betaling for vask og tumbling. Vi har fulgt sidstnævnte med spænding, og må konstatere, at der ikke har været beklagelser over at der skal betales herfor.

Det er også med glæde vi har kunnet konstatere at foreningens udgift til el, er faldet fra ca. kr. 117.000 i 2017 til ca. kr. 85.000 i 2018, hvilket svarer til budgettet.

Med en forhøjelse af ejerforeningsbidraget, har vi fået sat mere gang i vedligeholdelsesarbejderne rundt omkring på vores fælles ejendom, men der er fortsat et stykke vej.

Foreningen har fortsat en fornuftig likviditet, og er godt rustet til fremtiden, hvor vi fortsætter med forbedrings- og vedligeholdelsesarbejderne.

Dette, samt det forhold, at vi fik alle punkter på vedligeholdelsesplanen, samt yderligere en del andre ting gennemført, gør det opnåede resultat tilfredsstillende.

Vi ved nu, at der vil komme skærpede krav fra miljømyndighederne til vore pool-anlæg, og midt på året 2019 har vi møde med myndighederne for gennemgang og planlægning af de krav de måtte have til vore anlæg. Vi skal være økonomisk rustet også hertil.

Vi i bestyrelsen vil fortsætte med fokus på indenfor vore økonomiske rammer at foretage nødvendige forbedringer og vedligeholdelser.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for E/F Dueodde Feriepark for 2018 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>
Poolduge/Solfangere	10 år	0
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 nominel restgæld.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2018

(ej revideret)				
Budget			<u>Note</u>	<u>2017</u>
<u>2018</u>				
	<u>Indtægter:</u>			
677.500	Ejerforeningsbidrag		678.205	634.422
	Opkrævningsgebyrer		1.500	100
	Andre indtægter		23.600	0
45.472	Bidrag til opsparing til tag		53.525	45.472
<u>14.000</u>	Bidrag til opsparing til vedligeholdelse iht. §18	1	<u>21.225</u>	<u>17.475</u>
<u>736.972</u>	Indtægter i alt		<u>778.055</u>	<u>697.469</u>
	<u>Omkostninger:</u>			
85.000	El	2	84.904	117.118
92.000	Svømmebassiner, vedligeholdelse m.v.	3	43.274	87.518
176.500	Fællesudgifter, fællesrum og -arealer, vedligeholdelse m.v.	4	260.810	102.206
220.000	Vicevært		208.770	180.296
	Vicevært betalt af ejere		(4.610)	0
82.200	Administration	5	89.298	86.029
	- Afskrivning poolduge og solfangere	6	0	16.505
4.323	Afskrivning sauna	7	4.323	4.323
10.062	Afskrivning varmepumpeanlæg	8	10.063	10.063
	Renteudgifter		3.229	2.351
<u>670.085</u>	Omkostninger i alt		<u>700.061</u>	<u>606.409</u>
	Ekstraordinære poster		0	0
<u>66.887</u>	Årets resultat		<u>77.994</u>	<u>91.060</u>
	Resultatdisponering:			
	Overført til opsparing til vedligeholdelse iht. §18		21.225	
	Overført til renovering tag		53.525	
	Årets resultat overføres til konto for overført resultat		3.244	
			<u>77.994</u>	

Balance pr. 31. december 2018

Aktiver

<u>Anlægsaktiver:</u>	Note		2017
Poolduge og solfangere	6	0	0
Sauna	7	25.940	30.263
Varmepumpeanlæg	8	130.817	140.880
Anlægsaktiver i alt		<u>156.757</u>	<u>171.143</u>
<u>Omsætningsaktiver:</u>			
Betalt el og vand vedr. 1/11 17 - 31/12 17.....		0	30.007
Tilgodehavender		33.345	485
Periodeafgrænsningsposter		0	597
		<u>33.345</u>	<u>31.089</u>
<u>Likvide beholdninger:</u>			
Nordea 8973 109 392		412.862	408.227
Nordea 3499 554 884 (§18 opsparing)		64.031	46.842
Nordea 8983 118 853 (opsparing tag)		122.442	77.492
Omsætningsaktiver i alt		<u>599.335</u>	<u>532.561</u>
Aktiver i alt		<u>789.437</u>	<u>734.793</u>

Balance pr. 31. december 2018

Passiver

<u>Egenkapital:</u>		<u>2017</u>
<u>Overført overskud/tab:</u>		
Overført fra tidligere år	(3.040)	(31.153)
Overført fra resultatopgørelse	3.244	28.113
	<u>204</u>	<u>(3.040)</u>
Henlagt opsparing tag	176.685	123.160
Henlagt opsparing vedligeholdelse iht. §18	85.660	64.435
Egenkapital i alt	<u>262.549</u>	<u>184.555</u>
 <u>Kortfristet gæld:</u>		
Tilbagebetaling til ejere vedr. årsopgørelser, vand	16.940	17.378
Tilbagebetaling til ejere vedr. årsopgørelser, el	27.649	15.598
Indbetalt el og vand vedr. 1/11 17 - 31/12 17	0	31.583
Depositum, 63 stk. à kr. 6.000	378.000	378.000
Anden gæld	9 104.299	107.679
Kortfristet gæld i alt	<u>526.888</u>	<u>550.238</u>
Gæld i alt	<u>526.888</u>	<u>550.238</u>
Passiver i alt	<u>789.437</u>	<u>734.793</u>
Pantsætning og sikkerhedsstillelser	10	

Noter

(ej revideret) Budget <u>2018</u>		<u>2017</u>
1. <u>Vand:</u>		
Aconto indbetalinger	63.000	73.500
Tilbagebetalt efter aflæsning	(16.940)	(19.671)
	46.060	53.829
Indbetalt vedr. perioden 1/11 2018 - 31/12 2018 inkl reg.	4.871	(10.500)
- Betalt vand til Bh's Forsyning (med fradrag for næste periode)	(29.706)	(25.854)
Samlet vandindtægt	21.225	17.475
Overført til opsparing til vedligeholdelse iht. §18	(21.225)	(17.475)
(14.000)		
(14.000)	0	0
2. <u>El:</u>		
Aconto indbetalinger	121.375	147.583
Tilbagebetalt efter aflæsning	(27.649)	(15.804)
	93.726	131.779
Indbetalt vedr. perioden 1/11 2018 - 31/12 2018 inkl. reg.	17.458	(21.083)
- Betalt el til Østkraft (med fradrag for næste periode)	(196.088)	(227.814)
Samlet eludgift	(84.904)	(117.118)
85.000		
3. <u>Svømmebassiner, vedligeholdelse m.v.:</u>		
20.000 Betaling for offentlig kontrol	21.176	16.887
72.000 Vedligeholdelse m.v. svømmebassiner	22.098	70.631
92.000	43.274	87.518
4. <u>Fællesudgifter, fællesrum og -arealer, vedligeholdelse m.v.:</u>		
30.000 Rep. og vedligehold af maskiner	8.468	4.601
1.000 Ejendomsskat	638	922
2.000 Renovation, inkl. slamsugning	796	7.229
Antenneanlæg incl. digitalisering	14.817	5.436
90.000 Vedligeholdelse	202.167	51.222
5.000 Småanskaffelser og diverse indkøb	1.413	0
16.500 Køb vedr. vaskemaskiner og tumbler	6.134	4.598
Skorstensfejer	0	(319)
32.000 Forsikring	26.377	28.517
176.500	260.810	102.206

Noter

(ej revideret)			
Budget			<u>2017</u>
2.018			
5. Administration:			
5.000	Grundejerforeningskontingent	5.000	5.000
14.000	Generalforsamling og bestyrelsesomkostninger	16.071	15.564
15.000	Udarbejdelse og revision af årsrapport	15.400	15.150
35.000	Anden assistance	34.600	35.351
2.000	Telefon og internet	4.052	4.581
5.000	Porto og gebyrer	1.996	3.271
3.200	Edb-omkostninger / Hjemmeside	6.712	4.212
2.000	Lønomkostninger	4.108	1.744
	Gaver og blomster	1.359	1.156
1.000	Kontorartikler m.m.	0	0
<u>82.200</u>		<u>89.298</u>	<u>86.029</u>
6. <u>Poolduge/Solfangere:</u>			
	Saldo primo	0	16.505
	Tilgang	0	0
	Afskrivning	0	(16.505)
	Saldo ultimo	0	(0)
7. <u>Sauna:</u>			
	Saldo primo	30.263	34.586
	Årets tilgang	0	0
	Afskrivning	(4.323)	(4.323)
	Saldo ultimo	25.940	30.263
8. <u>Varmepumpeanlæg:</u>			
	Saldo primo	140.880	150.943
	Årets tilgang	0	0
	Afskrivning	(10.063)	(10.063)
	Saldo ultimo	130.817	140.880

Noter

		<u>2017</u>
9.	<u>Anden gæld:</u>	
	Afsat revisionshonorar	15.150
	Kreditorer	54.793
	Diverse kreditorer	35.612
	Feriepenge og ATP	2.124
		<u>107.679</u>
		<u>104.299</u>

10. Pantsætning og sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for driftskredit i Nordea, er vedtægterne tinglyst pantstiftende for kr. 30.000 på hver ejerlejlighed i foreningen.