

Ejerforeningen
Dueodde Feriepark
Årsrapport for året
1. januar - 31. december 2020
(16. regnskabsår)

CVR-nr. 29 55 66 79

Fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den / 2021.

dirigent



Tørnegade 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 2020</u>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Noter	12 - 14

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapport for perioden 1. januar 2020 til 31. december 2020 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. 28. marts 2021

I bestyrelsen



Christian Toft Sørensen
Formand



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 2020, 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 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 forening- en 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.

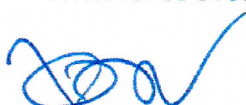
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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 28. marts 2021

Bornholms Revision A/S, Godkendt revisionsaktieselskab

CVR-nr. 37 85 84 98



Jens-Otto A. Sonne
Statsautoriseret revisor

MNE-nr. 15625

Bestyrelsens beretning

Regnskabsåret har været præget af store investeringer i vore svømmebade, hvilket har betydet at foreningens likviditet er strammet til, uden dog at være truet.

Regnskabet viser et underskud på kr. 89.551, hvilket er tilfredsstillende set i lyset af at der var budgetteret med et underskud på kr. 81.747.

Ud over den store investering i vore svømmebade, har vi holdt lidt igen med øvrige vedligeholdelsesopgaver og planen er, at den linje der har kørt de foregående 2 år skal fortsætte.

Vi ved allerede nu, at året 2021 også vil resultere i et underskud på knapt kr. 200.000, da vi har igangsat en udskiftning af vores gulvvarme, som har givet os en del problemer i de foregående år.

Det er nødvendigt, at bestyrelsen også fremover er meget opmærksomme på, og følger tæt op på vores likviditet og ikke igangsætter arbejder, der ikke kan udføres indenfor vores egen økonomiske formåen.

Den siddende bestyrelse har udarbejdet et langtidsbudget (frem til 2026), der skal sikre, at foreningen selv kan finansiere de nødvendige tiltag for drift og vedligehold af svømmebade, bygninger, grønne områder m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for E/F Dueodde Feriepark for 2020 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 nominel restgæld.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2020

(ej revideret)			
Budget		<u>Note</u>	<u>2019</u>
2020			
<u>Indtægter:</u>			
707.000	Ejerforeningsbidrag		721.210
	Oprævningsgebyrer	711.380	
15.000	Bidrag til vedligeholdelse lejligheder 1-45 og 53-63.....	2.000	1.250
37.000	Bidrag til vedligeholdelse sandfiltre	7.498	0
53.000	Bidrag til opsparing til tag	37.486	0
14.000	Bidrag til opsparing til vedligeholdelse iht. §18	53.716	53.716
		18.064	17.519
<u>826.000</u>	<u>Indtægter i alt</u>	<u>830.144</u>	<u>793.695</u>
 <u>Omkostninger:</u>			
85.000	El	2	86.794
312.000	Svømmebassiner, vedligeholdelse m.v.	3	41.169
125.000	Fællesudgifter, fællesrum og -arealer, vedligeholdelse m.v.	4	147.248
272.000	Vicevært	286.261	211.422
0	Vicevært betalt af ejere	0	0
95.062	Administration	5	91.873
4.325	Afskrivning sauna	6	4.323
10.100	Afskrivning varmepumpeanlæg	7	10.063
4.260	Renteudgifter	6.134	4.257
<u>907.747</u>	<u>Omkostninger i alt</u>	<u>919.695</u>	<u>597.149</u>
<u>0</u>	<u>Ekstraordinære poster</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>(81.747)</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>(89.551)</u>	<u>196.546</u>
 <u>Resultatdisponering:</u>			
15.000	Overført til opsparing til vedligeholdelse iht. §18	18.064	
53.000	Overført til renovering tag	53.716	
14.000	Overført til vedligeholdelse lejligheder 1-45 og 53-63.....	7.498	
37.000	Overført til vedligeholdelse sandfiltre	37.486	
<u>(200.747)</u>	<u>Årets resultat overføres til konto for overført resultat</u>	<u>(206.315)</u>	
<u>(81.747)</u>		<u>(89.551)</u>	

Balance pr. 31. december 2020Aktiver

<u>Anlægsaktiver:</u>	<u>Note</u>		<u>2019</u>
Sauna	6	17.294	21.617
Varmepumpeanlæg	7	110.691	120.754
Anlægsaktiver i alt		<u>127.985</u>	<u>142.371</u>
<u>Omsætningsaktiver:</u>			
Tilgodehavende medlemskontingent		0	3.497
Tilgodehavender		76.797	513
Tilgodehavende hos ejere vedr. årsopgørelser, el		5.693	0
Periodeafgrænsningsposter		1.194	597
		<u>83.684</u>	<u>4.607</u>
<u>Likvide beholdninger:</u>			
Nordea 8973 109 392		562.307	526.422
Nordea 3499 554 884 (\$18 opsparing)		1.314	85.311
Nordea 8983 118 853 (opsparing tag)		228.023	175.969
Omsætningsaktiver i alt		<u>791.644</u>	<u>787.702</u>
Aktiver i alt		<u>1.003.313</u>	<u>934.680</u>

Balance pr. 31. december 2020Passiver

<u>Egenkapital:</u>		<u>2019</u>	
<u>Overført overskud/tab:</u>			
Overført fra tidligere år		125.706	204
Overført fra resultatopgørelse		<u>(206.315)</u>	<u>125.502</u>
		<u>(80.609)</u>	<u>125.706</u>
Henlagt opsparing tag	8	<u>283.926</u>	<u>230.210</u>
Henlagt opsparing vedligeholdelse iht. §18	9	<u>19.405</u>	<u>103.179</u>
Henlagt opsparing vedligeholdelse lejl. 1-45 og 53-63	10	<u>7.498</u>	<u>0</u>
Henlagt opsparing vedligeholdelse sandfiltre	11	<u>37.486</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt		<u>267.706</u>	<u>459.095</u>
<u>Kortfristet gæld:</u>			
Tilbagebetaling til ejere vedr. årsopgørelser, vand		7.193	13.855
Tilbagebetaling til ejere vedr. årsopgørelser, el		0	16.660
Depositum, 63 stk. à kr. 6.000		378.000	378.000
Anden gæld	12	<u>350.414</u>	<u>67.070</u>
Kortfristet gæld i alt		<u>735.607</u>	<u>475.585</u>
Gæld i alt		<u>735.607</u>	<u>475.585</u>
Passiver i alt		<u>1.003.313</u>	<u>934.680</u>
Pantsætning og sikkerhedsstillelser	13		

Noter

(ej revideret) Budget <u>2020</u>		<u>2019</u>
	1. <u>Vand:</u>	
	Aconto indbetalinger	63.000 63.000
	Tilbagebetalt efter aflæsning	<u>(7.956)</u> <u>(15.238)</u>
		55.044 47.762
	- Betalt vand til Brh. Energi og Forsyningsselskab	<u>(36.980)</u> <u>(30.243)</u>
	Samlet vandindtægt	18.064 17.519
(14.000)	Overført til opsparing til vedligeholdelse iht. §18	<u>(18.064)</u> <u>(17.519)</u>
<u>(14.000)</u>		<u>0</u> <u>(0)</u>
	2. <u>El:</u>	
	Aconto indbetalinger	126.500 126.500
	Tilbagebetalt efter aflæsning	<u>1.358</u> <u>(20.367)</u>
		127.858 106.133
	- Betalt el til Brh. Energi og Forsyningsselskab	<u>(206.135)</u> <u>(192.927)</u>
<u>85.000</u>	Samlet eludgift	<u>(78.277)</u> <u>(86.794)</u>
	3. <u>Svømmebassiner, vedligeholdelse m.v.:</u>	
	Betaling for offentlig kontrol	26.507 20.725
397.000	Vedligeholdelse m.v. svømmebassiner	542.813 20.444
(85.000)	Heraf dækket af tidligere års henlæggelser	(101.838) 0
0	Heraf dækket af forsikringsselskab	<u>(148.717)</u> 0
<u>312.000</u>		<u>318.765</u> <u>41.169</u>
	4. <u>Fællesudgifter, fællesrum og -arealer, vedligeholdelse m.v.:</u>	
	Rep. og vedligehold af maskiner	0 8.468
	Ejendomsskat	0 0
7.000	Renovation, inkl. slamsugning	2.513 7.327
	Antenneanlæg incl. digitalisering	383 (3.976)
80.000	Vedligeholdelse	60.153 52.820
	Småanskaffelser og diverse indkøb	23.013 438
(4.000)	Vaskeripenge fratrukket udgifter ved vaskemaskiner og tumbler	(4.880) 4.739
	Forbedringer på området i.h.t. vedligeholdelsesplan	0 42.500
42.000	Forsikring	41.186 34.932
<u>125.000</u>		<u>122.368</u> <u>147.248</u>

Noter

(ej revideret)			
Budget			<u>2019</u>
2020			
	5. Administration:		
1.500	Grundejerforeningskontingent	5.000	5.000
30.000	Generalforsamling og bestyrelsesomkostninger	20.720	19.097
50.000	Udarbejdelse og revision af årsrapport	15.616	15.466
	Anden assistance inkl. reg. tidligere år	34.649	34.312
	Advokat	0	3.250
2.400	Telefon og internet	3.647	3.359
1.900	Porto og gebyrer	1.934	1.901
3.600	Edb-omkostninger / Hjemmeside	1.189	3.583
4.912	Lønomsomkostninger og gebyrer	4.809	4.893
600	Gaver og blomster	847	882
150	Kontorartikler, annoncer m.m.	5.093	130
<u>95.062</u>		<u>93.504</u>	<u>91.873</u>
	6. Sauna:		
	Saldo primo	21.617	25.940
	Årets tilgang	0	0
	Afskrivning	(4.323)	(4.323)
	Saldo ultimo	<u>17.294</u>	<u>21.617</u>
	7. Varmepumpeanlæg:		
	Saldo primo	120.754	130.817
	Årets tilgang	0	0
	Afskrivning	(10.063)	(10.063)
	Saldo ultimo	<u>110.691</u>	<u>120.754</u>
	8. Henlagt opsparing tag		
	Saldo primo	230.210	176.685
	Årets henlæggelse	53.716	53.525
	Årets forbrug af henlæggelse	0	0
	Saldo ultimo	<u>283.926</u>	<u>230.210</u>
	9. Henlagt opsparing vedligeholdelse iht. §18		
	Saldo primo	103.179	85.660
	Årets henlæggelse	18.064	17.519
	Årets forbrug af henlæggelse	(101.838)	0
	Saldo ultimo	<u>19.405</u>	<u>103.179</u>

Noter

(ej revideret)

Budget		<u>2019</u>
<u>2020</u>		
10.	<u>Henlagt opsparing vedligeholdelse lejl. 1-45 og 53-63</u>	
	Saldo primo	0 0
	Årets henlæggelse	7.498 0
	Årets forbrug af henlæggelse	0 0
	Saldo ultimo	<u>7.498 0</u>
11.	<u>Henlagt opsparing vedligeholdelse sandfiltre</u>	
	Saldo primo	0 0
	Årets henlæggelse	37.486 0
	Årets forbrug af henlæggelse	0 0
	Saldo ultimo	<u>37.486 0</u>
12.	<u>Anden gæld:</u>	
	Afsat revisionshonorar	14.110 15.466
	Modtaget forudbetaling forsikring	100.000 0
	Kreditorer	197.156 49.114
	Feriepenge og ATP	39.148 2.490
		<u>350.414 67.070</u>
13.	<u>Pantsætning og sikkerhedsstillelser:</u>	
	Til sikkerhed for driftskredit i Nordea, er vedtægterne tinglyst pantstiftende for kr. 30.000 på hver ejerlejlighed i foreningen.	