

Ejerforeningen
E/F Dueodde Feriepark
Årsrapport for året
1. januar - 31. december 2011
(7. regnskabsår)

CVR-nr. 29 55 66 79

Fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 5/4 2012.

dirigent

Indhold

	<u>Side</u>
<u>Ledelsesberetning</u>	
Foreningsoplysninger	2
<u>Påtegninger</u>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4 - 5
Bestyrelsens beretning	6
<u>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2011</u>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	10 - 12

Foreningsoplysninger

Foreningsnavn: E/F Dueodde Feriepark

Hjemstedsadresse: Pilegårdsvejen 1, 3730 Nexø

CVR-nr.: 29 55 66 79

Bestyrelse: Hans Erik Nørgaard
Eddy-Britt Knudsen
Anne Nordlund
Nanna Brandt
Morten Skov

Revision: Bornholms Revision
Statsautoriserede revisorer
Tornegade 4, 1. sal
3700 Rønne

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapport for perioden 1. januar 2011 til 31. december 2011 for E/F Dueodde Feriepark.

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. 29. februar 2012

I bestyrelsen

Hans Erik Nørgaard
Formand

Eddy-Britt Knudsen

Anne Nordlund

Nanna Brandt

Morten Skov

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i E/F Dueodde Feriepark.

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Dueodde Feriepark for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2011 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter foreningens vedtægter og beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis.

Budgettal indeholdt i resultatopgørelsen er ikke revideret, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med foreningens vedtægter og beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl,

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2011 i overensstemmelse med foreningens vedtægter og beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis.

Den uafhængige revisors påtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til erklæringsbekendtgørelsen gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Rønne, den 29. februar 2012

Bornholms Revision, Statsautoriserede revisorer

Jens-Otto A. Sonne Henrik Westh Thorsen
statsautoriserede revisorer

Bestyrelsens beretning

Ejerforeningens resultat for 2011 er ikke tilfredsstillende, men vi har trods stram økonomi udført forbedringer for ca. kr. 60.000 til forskønnelse af området.

I budgettet for 2012 vil vi ligeledes afsætte et beløb til at gøre området endnu mere attraktivt, men med den forudsætning, at ejerforeningsbidraget bliver hævet med i gennemsnit kr. 1.000 pr. år for hver ejer, udregnet efter fordelingstal.

Nedskrivning af kassekreditten forventer vi stadig ikke vil ske, før ejerforeningens ejerlejligheder er solgt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for E/F Dueodde Feriepark for 2011 er aflagt i overensstemmelse med god regnskabsskik.

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.

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:

Svømmebassiner	10 år
Antenneanlæg	10 år

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.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2011

(ej revideret)			<u>2010</u>
<u>Budget</u>	<u>Note</u>		
<u>Indtægter:</u>			
538.339		538.331	538.331
40.000	1	41.206	35.648
33.000	2	19.801	24.758
		35	400
		0	78
		0	10.000
<u>611.339</u>		<u>599.373</u>	<u>609.215</u>
 <u>Omkostninger:</u>			
38.500	3	96.465	54.782
215.000	4	215.909	215.331
20.000	5	34.180	46.941
58.000	6	64.745	79.190
88.000		62.302	19.601
93.250	7	69.138	107.941
72.000	8	73.381	73.381
1.500	9	1.290	1.290
40.000	10	43.114	56.648
<u>626.250</u>		<u>660.524</u>	<u>655.105</u>
	11	<u>(210.000)</u>	<u>0</u>
<u>(14.911)</u>		<u>(271.151)</u>	<u>(45.890)</u>
 Resultatdisponering:			
		<u>(271.151)</u>	

Balance pr. 31. december 2011

<u>Aktiver</u>		<u>2010</u>	
<u>Anlægsaktiver:</u>	<u>Note</u>		
Svømmebassiner	8	383.413	456.796
Antenneanlæg	9	5.166	6.456
Ejerlejlighed, nr. 55 og 56	12	990.000	1.200.000
Anlægsaktiver i alt		<u>1.378.579</u>	<u>1.663.252</u>
<u>Omsætningsaktiver:</u>			
Ejerforeningsbidrag m.v.		11.543	540
Forudbetalte omkostninger		0	35.722
Betalt el og vand vedr. 1/11 11 - 31/12 11		32.188	26.613
Omsætningsaktiver i alt		<u>43.731</u>	<u>62.875</u>
 Aktiver i alt		 <u>1.422.310</u>	 <u>1.726.127</u>
<u>Passiver</u>			
	<u>Note</u>		
<u>Egenkapital:</u>			
<u>Overført overskud/tab:</u>			
Overført fra tidligere år		238.604	284.494
Overført fra resultatopgørelse		(271.151)	(45.890)
		<u>(32.547)</u>	<u>238.604</u>
 Egenkapital i alt		 <u>(32.547)</u>	 <u>238.604</u>
<u>Langfristet gæld:</u>			
Nordea Kredit		<u>386.000</u>	<u>386.000</u>
<u>Kortfristet gæld:</u>			
Nordea		563.886	587.327
Tilbagebetaling vedr. årsopgørelser, vand		18.967	12.993
Tilbagebetaling vedr. årsopgørelser, el		32.329	25.945
Indbetalt el og vand vedr. 1/11 11 - 31/12 11		27.000	27.000
Forudbetalt ejerforeningsbidrag		2.832	2.831
Depositum, 61 stk. à kr. 6.000		366.000	366.000
Anden gæld	13	57.843	79.427
Kortfristet gæld i alt		<u>1.068.857</u>	<u>1.101.523</u>
 Gæld i alt		 <u>1.454.857</u>	 <u>1.487.523</u>
 Passiver i alt		 <u>1.422.310</u>	 <u>1.726.127</u>
 Pantsætning og sikkerhedsstillelser	14		

Noter

<u>Budget</u>			<u>2010</u>
	1.	<u>Ejerlejligheder:</u>	
50.000		Lejeindtægter	54.882 54.059
		El og vand	4.201 12.458
		Forsikringer	622 140
		Ejendomsskat	6.164 4.069
		Småanskaffelser og vedligeholdelse	2.689 1.744
(10.000)			13.676 18.411
<u>40.000</u>		Indtægter ejerlejligheder i alt	<u>41.206</u> <u>35.648</u>
	2.	<u>Vand:</u>	
63.000		Aconto indbetalinger	71.500 71.500
		Tilbagebetalt efter aflæsning	(17.285) (19.591)
			54.215 51.909
		Indbetalt vedr. perioden 1/11 2011 - 31/12 2011	(10.500) (10.500)
(30.000)		- Betalt vand til Bh's Forsyning (med fradrag for næste periode) ...	(23.914) (16.651)
<u>33.000</u>		Samlet vandindtægt	<u>19.801</u> <u>24.758</u>
	3.	<u>El:</u>	
126.500		Aconto indbetalinger	141.750 132.375
		Tilbagebetalt efter aflæsning	(30.474) (28.503)
			111.276 103.872
		Indbetalt vedr. perioden 1/11 2011 - 31/12 2011	(20.250) (20.250)
(165.000)		- Betalt el til Østkraft (med fradrag for næste periode)	(187.491) (138.404)
<u>(38.500)</u>		Samlet eludgift	<u>(96.465)</u> <u>(54.782)</u>
	4.	<u>Fællesudgifter, herunder fællesveje:</u>	
215.000		Vicevært	210.714 210.134
		Rep. og vedligehold af maskiner	3.500 2.500
		Ejendomsskat	1.434 1.395
		Leje vaskemaskiner	3.200 2.200
		Indtægter vaskemaskiner	(3.875) (2.600)
		Container	936 1.702
<u>215.000</u>			<u>215.909</u> <u>215.331</u>

Noter

<u>Budget</u>			<u>2010</u>
	5.	<u>Svømmebassiner, vedligeholdelse m.v.:</u>	
5.000		Betaling for offentlig kontrol	10.800 4.731
		Vedligeholdelse m.v. svømmebassiner	4.609 28.470
<u>15.000</u>		Løbende vedligeholdelse med klor og salt	<u>18.771 13.740</u>
<u>20.000</u>			<u>34.180 46.941</u>
	6.	<u>Fællesrum og -arealer, vedligeholdelse m.v.:</u>	
25.000		Opvarmning	19.016 23.060
		Antenneanlæg incl. digitalisering	7.886 23.672
		Vedligeholdelse	8.198 854
		Rengøring og alarm	249 0
33.000		Forsikring	26.898 3.854
		Kloak	2.498 27.750
<u>58.000</u>			<u>64.745 79.190</u>
	7.	<u>Administration:</u>	
5.000		Grundejerforeningskontingent	5.000 4.500
17.000		Generalforsamling og bestyrelsesomkostninger	9.235 18.445
16.500		Udarbejdelse og revision af årsrapport	16.000 15.500
15.500		Regnskabsmæssig assistance	16.000 16.388
24.250		Anden assistance	10.000 24.388
		Advokatbistand	0 17.875
5.000		Telefon og internet	6.107 6.853
5.000		Småanskaffelser	2.392 885
		Porto og gebyrer	3.665 3.107
<u>5.000</u>		Diverse	<u>739 0</u>
<u>93.250</u>			<u>69.138 107.941</u>
	8.	<u>Svømmebassiner:</u>	
		Saldo 1. januar 2011	456.794 530.177
		Tilgang	0 0
		Afskrivning	<u>(73.381) (73.381)</u>
		Saldo 31. december 2011	<u>383.413 456.796</u>

Noter

		<u>2010</u>
9.	<u>Antenneanlæg:</u>	
	Saldo 1. januar 2011	7.746
	Tilgang	0
	Afskrivning	(1.290)
	Saldo 31. december 2011	<u>6.456</u>
10.	<u>Renteudgifter:</u>	
	Renter bank	33.934
	Prioritetsrenter	3.061
	Kreditorrenter	453
	Lånesagsgebyrer m.m. prioritetslån	19.200
		<u>56.648</u>
11.	<u>Ekstraordinære poster:</u>	
	Nedskrivning lejlighed nr. 55 og 56	0
		<u>210.000</u>
12.	<u>Ejerlejligheder:</u>	
	Anskaffelsessum	1.200.000
	Nedskrivning til anslået markedsværdi	0
	Saldo 31. december 2011	<u>990.000</u>
13.	<u>Anden gæld:</u>	
	Afsat revisionshonorar	31.888
	Afsat anden assistance	24.388
	Afsat til bestyrelsen	14.000
	Diverse kreditorer	7.266
	Feriepenge og ATP	1.885
		<u>57.843</u>
14.	<u>Pantsætning og sikkerhedsstillelser:</u>	

Til sikkerhed for restgæld til Nordea Kredit med kr. 386.000 er der tinglyst pant i ejerlejlighed nr. 55 og 56, der indgår med regnskabsmæssig værdi på kr. 990.000.

Til sikkerhed for driftskredit i Nordea, med saldo pr. 31. december 2011 på kr. 563.886 er vedtægterne tinglyst pantstiftende for kr. 30.000 på hver ejerlejlighed i foreningen.