

Ejerforeningen  
E/F Dueodde Feriepark  
Årsrapport for året  
1. januar - 31. december 2012  
(8. regnskabsår)

CVR-nr. 29 55 66 79

Fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den / 2013.

---

dirigent



Indhold

	<u>Side</u>
<u>Ledelsesberetning</u>	
Foreningsoplysninger .....	2
<u>Påtegninger</u>	
Ledespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæring .....	4
Bestyrelsens beretning .....	5
<u>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012</u>	
Anvendt regnskabspraksis .....	6
Resultatopgørelse .....	7
Balance .....	8
Noter .....	9 - 12

Foreningsoplysninger

Foreningsnavn: E/F Dueodde Feriepark

Hjemstedsadresse: Pilegårdsvejen 1, 3730 Nexø

CVR-nr.: 29 55 66 79

Bestyrelse: Hans Erik Nørgaard  
Torben Steenberg Nielsen  
Anne Nordlund  
Nanna Brandt  
Morten Skov

Administrator: Anne Nordlund

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapport for perioden 1. januar 2012 til 31. december 2012 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. 22. februar 2013

I bestyrelsen

---

Hans Erik Nørgaard  
Formand

---

Torben Steenberg Nielsen

---

Anne Nordlund

---

Nanna Brandt

---

Morten Skov

## Den uafhængige revisors erklæring

### Til medlemmerne i E/F Dueodde Feriepark.

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Dueodde Feriepark for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. 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 ejerforeningens 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 ejerforeningens 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 foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Supplerende oplysning vedrørende forståelsen af revisionen

E/F Dueodde Feriepark har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget godkendte budgetter. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Rønne, den 22. februar 2013

Bornholms Revision, Statsautoriserede revisorer

Jens-Otto A. Sonne                      Henrik Westh Thorsen  
Statsautoriserede revisorer

### Bestyrelsens beretning

Ejerforeningens resultat for 2012 er ikke tilfredsstillende, men vi har trods stram økonomi udført forbedringer for ca. kr. 40.000 til køb af vaskemaskine/tumbler, reparation af skur i skoven, klordoseringspumpe, ure til pools, fjernsyn i foreningens 2 lejligheder, diverse småanskaffelser, nye låse, skærver m.m. Alt sammen med til forskønnelse af området.

Resultatet for 2012 udviser et underskud på kr. 42.778 så det går i den rigtige retning, selvom resultatet ikke er tilfredsstillende.

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

Foreningens 2 lejligheder forsøges fortsat afhændet, men som følge af et vigende boligmarked har dette ikke været muligt. I regnskabet for 2012 er disse nedskrevet til kr. 450.000 pr. stk.

### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for E/F Dueodde Feriepark for 2012 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.

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

#### 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.

#### Gæld

Realkredit- og banklån indarbejdes i regnskabet til nominel restgæld.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2012

(ej revideret)			<u>2011</u>
Budget 2012		<u>Note</u>	
<u>Indtægter:</u>			
598.912	Ejerforeningsbidrag (excl. egne lejligheder) .....		598.912      538.331
41.000	Ejerlejligheder, netto .....	1	43.292      41.206
20.000	Vand .....	2	15.966      19.801
0	Opkrævningsgebyrer .....		341      35
0	Renteindtægter .....		0      0
<u>659.912</u>	<u>Indtægter i alt .....</u>		<u>658.511      599.373</u>
 <u>Omkostninger:</u>			
97.000	El .....	3	80.850      96.465
215.000	Fællesudgifter, herunder fællesveje .....	4	209.159      216.584
55.000	Svømmebassiner, vedligeholdelse m.v. ....	5	64.846      53.196
55.000	Fællesrum og -arealer, vedligeholdelse m.v. ....	6	74.592      47.446
50.000	Forbedringer.....		0      62.302
65.500	Administration .....	7	66.760      66.746
73.000	Afskrivning svømmebassiner .....	8	73.381      73.381
1.300	Afskrivning antenneanlæg .....	9	1.290      1.290
<u>43.000</u>	<u>Renteudgifter .....</u>	10	<u>40.411      43.114</u>
<u>654.800</u>	<u>Omkostninger i alt .....</u>		<u>611.289      660.524</u>
	Ekstraordinære poster .....	11	<u>(90.000)      (210.000)</u>
<u>5.112</u>	<u>Årets resultat .....</u>		<u>(42.778)      (271.151)</u>
 Resultatdisponering:			
	Årets resultat overføres til konto for overført resultat .....		<u>(42.778)</u>



Balance pr. 31. december 2012

		<u>Aktiver</u>	
			<u>2011</u>
<u>Anlægsaktiver:</u>	<u>Note</u>		
Svømmebassiner .....	8	310.032	383.413
Antenneanlæg .....	9	3.876	5.166
Ejerlejlighed, nr. 55 og 56 .....	12	900.000	990.000
Anlægsaktiver i alt .....		<u>1.213.908</u>	<u>1.378.579</u>
<u>Omsætningsaktiver:</u>			
Ejerforeningsbidrag m.v. ....		4.795	11.543
Forudbetalte omkostninger .....		32.079	0
Betalt el og vand vedr. 1/11 12 - 31/12 12 .....		31.626	32.188
Omsætningsaktiver i alt .....		<u>68.500</u>	<u>43.731</u>
 Aktiver i alt .....		 <u>1.282.408</u>	 <u>1.422.310</u>
<u>Passiver</u>			
<u>Egenkapital:</u>			
<u>Overført overskud/tab:</u>			
Overført fra tidligere år .....		(32.543)	238.604
Overført fra resultatopgørelse .....		(42.778)	(271.151)
		<u>(75.321)</u>	<u>(32.547)</u>
 Egenkapital i alt .....		 <u>(75.321)</u>	 <u>(32.547)</u>
<u>Langfristet gæld:</u>			
Nordea Kredit .....	13	<u>386.000</u>	<u>386.000</u>
<u>Kortfristet gæld:</u>			
Nordea .....		467.727	563.886
Tilbagebetaling vedr. årsopgørelser, vand .....		23.896	18.967
Tilbagebetaling vedr. årsopgørelser, el .....		55.978	32.329
Indbetalt el og vand vedr. 1/11 12 - 31/12 12 .....		27.000	27.000
Forudbetalt ejerforeningsbidrag .....		0	2.832
Depositum, 61 stk. à kr. 6.000 .....		366.000	366.000
Anden gæld .....	14	<u>31.128</u>	<u>57.843</u>
Kortfristet gæld i alt .....		<u>971.729</u>	<u>1.068.857</u>
 Gæld i alt .....		 <u>1.357.729</u>	 <u>1.454.857</u>
 Passiver i alt .....		 <u>1.282.408</u>	 <u>1.422.310</u>
 Pantsætning og sikkerhedsstillelser .....	15		

Noter

<u>Budget</u>			<u>2011</u>
	1.	<u>Ejerlejligheder:</u>	
51.000		Lejeindtægter .....	<u>58.393</u> <u>54.882</u>
		El og vand .....	4.080      4.201
		Forsikringer .....	655      622
		Ejendomsskat .....	5.993      6.164
		Småanskaffelser og vedligeholdelse .....	<u>4.373</u> <u>2.689</u>
<u>(10.000)</u>			<u>15.101</u> <u>13.676</u>
<u>41.000</u>		Indtægter ejerlejligheder i alt .....	<u>43.292</u> <u>41.206</u>
	2.	<u>Vand:</u>	
71.500		Aconto indbetalinger .....	71.500      71.500
		Tilbagebetalt efter aflæsning .....	<u>(23.038)</u> <u>(17.285)</u>
			48.462      54.215
		Indbetalt vedr. perioden 1/11 2012 - 31/12 2012 .....	(10.500)      (10.500)
<u>(51.500)</u>		- Betalt vand til Bh's Forsyning (med fradrag for næste periode) ...	<u>(21.996)</u> <u>(23.914)</u>
<u>20.000</u>		Samlet vandindtægt .....	<u>15.966</u> <u>19.801</u>
	3.	<u>El:</u>	
142.000		Aconto indbetalinger .....	141.750      141.750
		Tilbagebetalt efter aflæsning .....	<u>(53.141)</u> <u>(30.474)</u>
			88.609      111.276
		Indbetalt vedr. perioden 1/11 2012 - 31/12 2012 .....	(20.250)      (20.250)
<u>(239.000)</u>		- Betalt el til Østkraft (med fradrag for næste periode) .....	<u>(149.209)</u> <u>(187.491)</u>
<u>(97.000)</u>		Samlet eludgift .....	<u>(80.850)</u> <u>(96.465)</u>
	4.	<u>Fællesudgifter, herunder fællesveje:</u>	
211.000		Vicevært .....	211.447      211.994
		Vicevært betalt af ejere .....	(11.935)      (1.280)
2.500		Rep. og vedligehold af maskiner .....	3.500      3.500
1.500		Ejendomsskat .....	1.466      1.434
		Renovation .....	<u>4.681</u> <u>936</u>
<u>215.000</u>			<u>209.159</u> <u>216.584</u>

Noter

<u>Budget</u>			<u>2011</u>
	5.	<u>Svømmebassiner, vedligeholdelse m.v.:</u>	
10.000		Betaling for offentlig kontrol .....	15.390 10.800
		Kulfilter .....	30.500 0
		Indbetalt af ejere .....	(29.344) 0
20.000		Opvarmning .....	16.103 19.016
10.000		Vedligeholdelse m.v. svømmebassiner incl. klordos.pumpe .....	13.949 4.609
15.000		Løbende vedligeholdelse med klor og salt .....	18.248 18.771
<u>55.000</u>			<u>64.846 53.196</u>
	6.	<u>Fællesrum og -arealer, vedligeholdelse m.v.:</u>	
		Antenneanlæg incl. digitalisering .....	6.675 7.886
		Triax tdx hovedstation antenneanlæg .....	115.000 0
		Indbetalt af ejere .....	(115.000) 0
23.000		Vedligeholdelse .....	23.311 8.198
		Småanskaffelser og diverse indkøb .....	8.200 2.392
		Indbetalt af ejere .....	(4.999) 0
		Køb vaskemaskiner og tumbler .....	8.868 3.200
		Indtægter vaskemaskiner .....	(1.855) (3.875)
		Skorstensfejer .....	531 249
32.000		Forsikring .....	33.861 26.898
		Kloak .....	0 2.498
<u>55.000</u>			<u>74.592 47.446</u>
	7.	<u>Administration:</u>	
5.000		Grundejerforeningskontingent .....	5.000 5.000
17.000		Generalforsamling og bestyrelsesomkostninger .....	15.309 9.235
17.500		Udarbejdelse og revision af årsrapport .....	17.500 16.000
		Regnskabsmæssig assistance .....	0 16.000
13.000		Anden assistance .....	12.116 10.000
5.000		Telefon og internet .....	5.816 6.107
3.500		Porto og gebyrer .....	4.456 3.515
2.500		Edb-omkostninger .....	2.613 0
		Lønomsomkostninger.....	1.643 150
2.000		Kontorartikler m.m. ....	2.307 739
<u>65.500</u>			<u>66.760 66.746</u>

Noter

		<u>2011</u>
8.	<u>Svømmebassiner:</u>	
	Saldo primo .....	383.413      456.794
	Tilgang .....	0                      0
	Afskrivning .....	<u>(73.381)</u> <u>(73.381)</u>
	Saldo ultimo .....	<u>310.032</u> <u>383.413</u>
9.	<u>Antenneanlæg:</u>	
	Saldo primo .....	5.166                6.456
	Tilgang .....	0                      0
	Afskrivning .....	<u>(1.290)</u> <u>(1.290)</u>
	Saldo ultimo .....	<u>3.876</u> <u>5.166</u>
10.	<u>Renteudgifter:</u>	
	Renter bank .....	33.818               34.164
	Prioritetsrenter .....	6.581                8.938
	Kreditorrenter .....	<u>12</u> <u>12</u>
		<u>40.411</u> <u>43.114</u>
11.	<u>Ekstraordinære poster:</u>	
	Nedskrivning lejlighed nr. 55 og 56 .....	<u>90.000</u> <u>210.000</u>
		<u>90.000</u> <u>210.000</u>
12.	<u>Ejerlejligheder:</u>	
	Anskaffelsessum .....	1.200.000           1.200.000
	Nedskrivning til anslået markedsværdi primo .....	(210.000)            0
	Årets nedskrivning til anslået markedsværdi .....	<u>(90.000)</u> <u>(210.000)</u>
	Saldo 31. december 2012 .....	<u>900.000</u> <u>990.000</u>
13.	<u>Nordea Kredit:</u>	
	Der er i Nordea Kredit optaget 1 lån i hver af foreningens 2 lejligheder. Begge lån er etårige rentilpasningslån uden afdrag.	
14.	<u>Anden gæld:</u>	
	Afsat revisionshonorar .....	17.500               32.000
	Afsat anden assistance .....	0                      10.000
	Gæld til ejere .....	5.914                0
	Diverse kreditorer .....	250                   13.566
	A-skat og AM-bidrag .....	5.314                0
	Feriepenge og ATP .....	<u>2.150</u> <u>2.277</u>
		<u>31.128</u> <u>57.843</u>

Noter15. Pantsætning og sikkerhedsstillelser:

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. 900.000.

Til sikkerhed for driftskredit i Nordea, med saldo pr. 31. december 2012 på kr. 467.727 er vedtægterne tinglyst pantstiftende for kr. 30.000 på hver ejerlejlighed i foreningen.