

Ejerforeningen
E/F Dueodde Feriepark
Årsrapport for året
1. januar - 31. december 2013
(9. regnskabsår)

CVR-nr. 29 55 66 79

Fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 20/4 2014.

dirigent



Indhold

	<u>Side</u>
<u>Ledelsesberetning</u>	
Foreningsoplysninger	2
<u>Påtegninger</u>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Bestyrelsens beretning	6
<u>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013</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
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 2013 til 31. december 2013 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. 10. marts 2014

I bestyrelsen

Hans Erik Nørgaard
Formand

Torben Steenberg Nielsen

Anne Nordlund

Nanna Brandt

Morten Skov

Den uafhængige revisors erklæringer

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 2013 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

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 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven 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.

Den uafhængige revisors erklæring

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 10. marts 2014

Bornholms Revision, Statsautoriserede revisorer



Jens-Otto A. Sonne



Henrik Westh Thorsen

Statsautoriserede revisorer

Bestyrelsens beretning

Ejerforeningens resultat for 2013 er mere tilfredsstillende end det har været i mange år.

Årsagen er bl.a., at vi har solgt lejlighed nr. 56, som gav et provenue på kr. 215.000 til ejerforeningen, samt at vi i bestyrelsen stadig arbejder på at lave tiltag til besparelser på den daglige drift.

I 2013 var der igen afsat penge til forskønnelse af området, det vil der også være fremadrettet.

Bestyrelsen håber på, at vi kan komme så vidt, at vi helt kan undgå en kassekredit. Er vi heldige også at få solgt lejlighed nr. 55 er vi nærmere målet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for E/F Dueodde Feriepark for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter, med de tilpasninger i præsentationen m.m. som foreningsart og aktiviteterens omfang medfører.

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.

Resultatopgørelsen

Ejerforeningsbidrag indarbejdes i resultatopgørelsen ved fakturering og periodiseres for året.

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:

		Scrapværdi
Svømmebassiner	10 år	0
Antenneanlæg	10 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 2013

(ej revideret) Budget 2013	Note	2012
<u>Indtægter:</u>		
598.912 Ejerforeningsbidrag (excl. egne lejligheder)		604.807 598.912
43.500 Ejerlejligheder, netto	1	21.573 43.292
16.000 Vand	2	19.992 15.966
0 Opkrævningsgebyrer		1.887 341
0 Renteindtægter		0 0
<u>658.412 Indtægter i alt</u>		<u>648.259 658.511</u>
 <u>Omkostninger:</u>		
80.300 El	3	64.210 80.850
58.000 Svømmebassiner, vedligeholdelse m.v.	4	62.925 64.846
60.500 Fællesudgifter, fællesrum og -arealer, vedligeholdelse m.v. ...	5	53.142 84.239
62.500 Forbedringer		57.634 0
211.000 Vicevært		212.572 211.447
0 Vicevært betalt af ejere		(3.238) (11.935)
61.100 Administration	6	101.821 66.760
73.000 Afskrivning svømmebassiner	7	73.381 73.381
1.700 Afskrivning antenneanlæg	8	1.290 1.290
0 Kursgevinst ved indfrielse af lån		(2.090) 0
<u>40.400 Renteudgifter</u>	9	<u>32.008 40.411</u>
<u>648.500 Omkostninger i alt</u>		<u>653.655 611.289</u>
 Ekstraordinære poster	10	 <u>0 (90.000)</u>
 <u>9.912 Årets resultat</u>		 <u>(5.396) (42.778)</u>
 Resultatdisponering:		
Årets resultat overføres til konto for overført resultat		<u>(5.396)</u>

Balance pr. 31. december 2013

Aktiver

2012

<u>Anlægsaktiver:</u>	<u>Note</u>		
Svømmebassiner	7	236.651	310.032
Antenneanlæg	8	2.586	3.876
Ejerlejlighed, nr. 55	11	450.000	900.000
Anlægsaktiver i alt		<u>689.237</u>	<u>1.213.908</u>
 <u>Omsætningsaktiver:</u>			
Ejerforeningsbidrag m.v.		0	4.795
Forudbetalte omkostninger		32.338	32.079
Betalt el og vand vedr. 1/11 13 - 31/12 13		29.888	31.626
Omsætningsaktiver i alt		<u>62.226</u>	<u>68.500</u>
 Aktiver i alt		<u>751.463</u>	<u>1.282.408</u>

PassiverEgenkapital:Overført overskud/tab:

Overført fra tidligere år		(75.321)	(32.543)
Overført fra resultatopgørelse		<u>(5.396)</u>	<u>(42.778)</u>
		<u>(80.717)</u>	<u>(75.321)</u>
 Egenkapital i alt		<u>(80.717)</u>	<u>(75.321)</u>

Langfristet gæld:

Nordea Kredit	12	<u>193.000</u>	<u>386.000</u>
---------------------	----	----------------	----------------

Kortfristet gæld:

Nordea		133.616	467.727
Tilbagebetaling vedr. årsopgørelser, vand		16.842	23.896
Tilbagebetaling vedr. årsopgørelser, el		44.166	55.978
Indbetalt el og vand vedr. 1/11 13 - 31/12 13		27.248	27.000
Forudbetalt ejerforeningsbidrag		1.020	0
Depositum, 62 stk. à kr. 6.000		372.000	366.000
Anden gæld	13	<u>44.288</u>	<u>31.128</u>
Kortfristet gæld i alt		<u>639.180</u>	<u>971.729</u>

Gæld i alt		<u>832.180</u>	<u>1.357.729</u>
------------------	--	----------------	------------------

Passiver i alt		<u>751.463</u>	<u>1.282.408</u>
----------------------	--	----------------	------------------

Pantsætning og sikkerhedsstillelser	14		
---	----	--	--

Noter

<u>Budget</u>			<u>2012</u>
	1. <u>Ejerlejligheder:</u>		
53.500	Lejeindtægter	29.509	58.393
	El og vand	2.561	4.080
	Forsikringer	299	655
	Ejendomsskat	4.501	5.993
	Småanskaffelser og vedligeholdelse	575	4.373
<u>(10.000)</u>		<u>7.936</u>	<u>15.101</u>
<u>43.500</u>	Indtægter ejerlejligheder i alt	<u>21.573</u>	<u>43.292</u>
	2. <u>Vand:</u>		
62.000	Aconto indbetalinger	72.000	71.500
	Tilbagebetalt efter aflæsning	(16.167)	(23.038)
		55.833	48.462
	Indbetalt vedr. perioden 1/11 2013 - 31/12 2013	(10.333)	(10.500)
<u>(46.000)</u>	- Betalt vand til Bh's Forsyning (med fradrag for næste periode) ...	<u>(25.508)</u>	<u>(21.996)</u>
<u>16.000</u>	Samlet vandindtægt	<u>19.992</u>	<u>15.966</u>
	3. <u>El:</u>		
123.000	Aconto indbetalinger	143.000	141.750
	Tilbagebetalt efter aflæsning	(45.652)	(53.141)
		97.348	88.609
	Indbetalt vedr. perioden 1/11 2013 - 31/12 2013	(20.666)	(20.250)
<u>(203.300)</u>	- Betalt el til Østkraft (med fradrag for næste periode)	<u>(140.892)</u>	<u>(149.209)</u>
<u>(80.300)</u>	Samlet eludgift	<u>(64.210)</u>	<u>(80.850)</u>
	4. <u>Svømmebassiner, vedligeholdelse m.v.:</u>		
16.000	Betaling for offentlig kontrol	18.254	15.390
	Kulfilter	0	30.500
	Indbetalt af ejere	0	(29.344)
20.000	Opvarmning	19.177	16.103
3.000	Vedligeholdelse m.v. svømmebassiner incl. klordos.pumpe	5.857	13.949
<u>19.000</u>	Løbende vedligeholdelse med klor og salt	<u>19.637</u>	<u>18.248</u>
<u>58.000</u>		<u>62.925</u>	<u>64.846</u>

Noter

<u>Budget</u>		<u>2012</u>
5.	<u>Fællesudgifter, fællesrum og -arealer, vedligeholdelse m.v.:</u>	
3.500	Rep. og vedligehold af maskiner	4.000 3.500
1.500	Ejendomsskat	862 1.466
5.000	Renovation	4.669 4.681
	Antenneanlæg incl. digitalisering	803 6.675
	Triax tdx hovedstation antenneanlæg	0 115.000
	Indbetalt af ejere	0 (115.000)
15.000	Vedligeholdelse	18.646 23.311
5.000	Småanskaffelser og diverse indkøb	1.373 8.200
	Indbetalt af ejere	(4.106) (4.999)
	Køb vaskemaskiner og tumblere	0 8.868
(2.000)	Indtægter vaskemaskiner	(3.450) (1.855)
500	Skorstensfejer	553 531
32.000	Forsikring	29.792 33.861
<u>60.500</u>		<u>53.142</u> <u>84.239</u>
6.	<u>Administration:</u>	
5.000	Grundejerforeningskontingent	5.000 5.000
16.000	Generalforsamling og bestyrelsesomkostninger	16.904 15.309
17.500	Udarbejdelse og revision af årsrapport	17.620 17.500
	Ejendomsmæglersalær	40.000 0
10.000	Anden assistance	10.000 12.116
2.000	Telefon og internet	3.884 5.816
6.000	Porto og gebyrer	3.549 4.458
2.600	Edb-omkostninger	2.607 2.613
	Lønoms-kostninger	1.480 1.643
2.000	Kontorartikler m.m.	777 2.305
<u>61.100</u>		<u>101.821</u> <u>66.760</u>
7.	<u>Svømmebassiner:</u>	
	Saldo primo	310.032 383.413
	Tilgang	0 0
	Afskrivning	(73.381) (73.381)
	Saldo ultimo	<u>236.651</u> <u>310.032</u>
8.	<u>Antenneanlæg:</u>	
	Saldo primo	3.876 5.166
	Tilgang	0 0
	Afskrivning	(1.290) (1.290)
	Saldo ultimo	<u>2.586</u> <u>3.876</u>

Noter

		<u>2012</u>
9.	<u>Renteudgifter:</u>	
	Renter bank	22.960 33.818
	Prioritetsrenter	6.723 6.581
	Låneomkostninger	2.325 0
	Kreditorrenter	0 12
		<u>32.008 40.411</u>
10.	<u>Ekstraordinære poster:</u>	
	Nedskrivning lejlighed nr. 55 og 56	0 90.000
		<u>0 90.000</u>
11.	<u>Ejerlejligheder:</u>	
	Anskaffelsessum	1.200.000 1.200.000
	Nedskrivning til anslået markedsværdi primo	(300.000) (210.000)
	Årets nedskrivning til anslået markedsværdi	0 (90.000)
	Salg af lejlighed 56	(450.000) 0
	Saldo 31. december 2013	<u>450.000 900.000</u>
12.	<u>Nordea Kredit:</u>	
	Der er i Nordea Kredit optaget 1 lån i foreningens lejlighed. Lånet er etårigt rentetilpasningslån uden afdrag.	
13.	<u>Anden gæld:</u>	
	Afsat revisionshonorar	17.620 17.500
	Gæld til ejere	0 5.914
	Diverse kreditorer	24.475 250
	A-skat og AM-bidrag	0 5.314
	Feriepenge og ATP	2.193 2.150
		<u>44.288 31.128</u>
14.	<u>Pantsætning og sikkerhedsstillelser:</u>	
	Til sikkerhed for restgæld til Nordea Kredit med kr. 193.000 er der tinglyst pant i ejerlejlighed nr. 55 der indgår med regnskabsmæssig værdi på kr. 450.000.	

Til sikkerhed for driftskredit i Nordea, med saldo pr. 31. december 2013 på kr. 133.616 er vedtægterne tinglyst pantstiftende for kr. 30.000 på hver ejerlejlighed i foreningen.