

Ejerforeningen
E/F Dueodde Feriepark
Årsrapport for året
1. januar - 31. december 2014
(10. regnskabsår)

CVR-nr. 29 55 66 79

Fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 2/4 2015.

dirigent



Indhold

	<u>Side</u>
<u>Ledelsesberetning</u>	
Foreningsoplysninger	2
<u>Påtegninger</u>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Bestyrelsens beretning	6
<u>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014</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: Torben Steenberg Nielsen
Nanna Brandt
Peter von Rosen Vange
Morten Skov
Jens Kofoed

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapport for perioden 1. januar 2014 til 31. december 2014 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. 6. marts 2015

I bestyrelsen

Torben Steenberg Nielsen
Formand

Nanna Brandt

Peter von Rosen Vange

Morten Skov

Jens Kofoed

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 2014 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 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 6. marts 2015

Bornholms Revision, Statsautoriserede revisorer

Jens-Otto A. Sonne Henrik Westh Thorsen
Statsautoriserede revisorer

Bestyrelsens beretning

Regnskabsåret 2014 har været et godt år for E/F Dueodde Feriepark.

Den sidste af foreningens lejligheder blev solgt midt på året, hvilket medførte at foreningen nu er gældsfri og har opbygget en god likviditet.

Samtidig undgår vi nu renteudgifter til prioritetslån samt driftskredit, hvilket medfører en væsentlig forbedring i driftsregnskabet.

Vi har haft et år med overskud på selve driften og flere vedligeholdelsesopgaver har været billigere end forventet. Derfor udviser regnskabet et overskud, der kan indgå i næste års større vedligeholdelsesopgaver. Vi har samtidig fortsat fokus på at optimere driftsregnskabet og finde besparelser hvor det er muligt.

Foreningen kan nu for første gang i mange år, se frem til en økonomi der tillader større renoveringsopgaver samt giver mulighed for at forbedre ferieparkens faciliteter til glæde for ejere og lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for E/F Dueodde Feriepark for 2014 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.

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. oktober.

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>
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 2014

(ej revideret)			<u>2013</u>
Budget			
<u>2014</u>	<u>Note</u>		
<u>Indtægter:</u>			
618.373		618.371	604.807
Ejerforeningsbidrag (excl. egne lejligheder)			
200	1	705	21.573
Ejerlejligheder, netto			
0	2	0	19.992
Vand			
		0	1.887
Opkrævningsgebyrer			
		6.645	0
Andre indtægter			
19.000	2	19.979	0
Bidrag til opsparing til vedligeholdelse iht. §18			
<u>637.573</u>		<u>645.700</u>	<u>648.259</u>
Indtægter i alt			
 <u>Omkostninger:</u>			
65.000	3	70.507	64.210
El			
64.000	4	75.876	62.925
Svømmebassiner, vedligeholdelse m.v.			
60.370	5	43.112	53.142
Fællesudgifter, fællesrum og -arealer, vedligeholdelse m.v. ...			
38.000		17.630	57.634
Forbedringer			
219.000		217.837	212.572
Vicevært			
		(8.963)	(3.238)
Vicevært betalt af ejere			
101.600	6	104.551	101.821
Administration			
73.381	7	73.381	73.381
Afskrivning svømmebassiner			
1.290	8	1.290	1.290
Afskrivning antenneanlæg			
		(2.311)	(2.090)
Kursgevinst ved indfrielse af lån			
9.300	9	8.643	32.008
Renteudgifter			
<u>631.941</u>		<u>601.553</u>	<u>653.655</u>
Omkostninger i alt			
Ekstraordinære poster		0	0
Årets resultat		44.147	(5.396)
<u>5.632</u>		<u>44.147</u>	<u>(5.396)</u>
 Resultatdisponering:			
Overført til opsparing til vedligeholdelse iht §18		19.979	
Årets resultat overføres til konto for overført resultat		24.168	
		<u>44.147</u>	

Balance pr. 31. december 2014

<u>Aktiver</u>			
<u>Anlægsaktiver:</u>	<u>Note</u>		<u>2013</u>
Svømmebassiner	7	163.270	236.651
Antenneanlæg	8	1.296	2.586
Ejerlejlighed, nr. 55	10	0	450.000
Anlægsaktiver i alt		<u>164.566</u>	<u>689.237</u>
 <u>Omsætningsaktiver:</u>			
Forudbetalte omkostninger		0	32.338
Betalt el og vand vedr. 1/11 14 - 31/12 14		31.102	29.888
<u>Likvide beholdninger:</u>			
Nordea		246.984	0
Omsætningsaktiver i alt		<u>278.086</u>	<u>62.226</u>
 Aktiver i alt		 <u>442.652</u>	 <u>751.463</u>
 <u>Passiver</u>			
<u>Egenkapital:</u>			
<u>Overført overskud/tab:</u>			
Overført fra tidligere år		(80.717)	(75.321)
Overført fra resultatopgørelse		24.168	(5.396)
Henlagt opsparing vedligeholdelse iht. §18		19.979	0
		<u>(36.570)</u>	<u>(80.717)</u>
 Egenkapital i alt		 <u>(36.570)</u>	 <u>(80.717)</u>
 <u>Langfristet gæld:</u>			
Nordea Kredit		0	193.000
 <u>Kortfristet gæld:</u>			
Nordea		0	133.616
Tilbagebetaling vedr. årsopgørelser, vand		15.448	16.842
Tilbagebetaling vedr. årsopgørelser, el		36.680	44.166
Indbetalt el og vand vedr. 1/11 14 - 31/12 14		31.583	27.248
Forudbetalt ejerforeningsbidrag		0	1.020
Depositum, 63 stk. à kr. 6.000		378.000	372.000
Anden gæld	11	17.511	44.288
Kortfristet gæld i alt		<u>479.222</u>	<u>639.180</u>
 Gæld i alt		 <u>479.222</u>	 <u>832.180</u>
 Passiver i alt		 <u>442.652</u>	 <u>751.463</u>
 Pantsætning og sikkerhedsstillelser	12		

Noter

(ej revideret) Budget 2014		2013
	1. <u>Ejerlejligheder:</u>	
2.000	Lejeindtægter	2.250 29.509
	El og vand	0 2.561
	Forsikringer	(51) 299
(1.300)	Ejendomsskat	1.261 4.501
(500)	Småanskaffelser og vedligeholdelse	335 575
200		1.545 7.936
200	Indtægter ejerlejligheder i alt	705 21.573
	2. <u>Vand:</u>	
	Aconto indbetalinger	72.833 72.000
	Tilbagebetalt efter aflæsning	(15.448) (16.167)
		57.385 55.833
	Indbetalt vedr. perioden 1/11 2014 - 31/12 2014	(10.500) (10.333)
	- Betalt vand til Bh's Forsyning (med fradrag for næste periode)	(26.906) (25.508)
	Samlet vandindtægt	19.979 19.992
	Overført til opsparing til vedligeholdelse iht. §18	(19.979) 0
0		0 19.992
	3. <u>El:</u>	
	Aconto indbetalinger	144.666 143.000
	Tilbagebetalt efter aflæsning	(36.680) (45.652)
		107.986 97.348
	Indbetalt vedr. perioden 1/11 2014 - 31/12 2014	(21.083) (20.666)
	- Betalt el til Østkraft (med fradrag for næste periode)	(157.410) (140.892)
65.000	Samlet eludgift	(70.507) (64.210)
	4. <u>Svømmebassiner, vedligeholdelse m.v.:</u>	
19.000	Betaling for offentlig kontrol	16.821 18.254
20.000	Opvarmning	25.451 19.177
10.000	Vedligeholdelse m.v. svømmebassiner incl. klordos.pumpe	18.628 5.857
15.000	Løbende vedligeholdelse med klor og salt	14.976 19.637
64.000		75.876 62.925

Noter

(ej revideret)			<u>2013</u>
Budget			
2014			
<u>5. Fællesudgifter, fællesrum og -arealer, vedligeholdelse m.v.:</u>			
4.000	Rep. og vedligehold af maskiner	5.346	4.000
1.200	Ejendomsskat	1.132	862
5.000	Renovation	2.315	4.669
	Antenneanlæg incl. digitalisering	926	803
19.000	Vedligeholdelse	11.426	18.646
2.100	Småanskaffelser og diverse indkøb	1.548	1.373
	Indbetalt af ejere	(8.575)	(4.106)
	Køb vedr. vaskemaskiner og tumbler	900	0
(3.500)	Indtægter vaskemaskiner	(4.450)	(3.450)
570	Skorstensfejer	564	553
32.000	Forsikring	31.980	29.792
<u>60.370</u>		<u>43.112</u>	<u>53.142</u>
<u>6. Administration:</u>			
5.000	Grundejerforeningskontingent	5.000	5.000
	Vedligeholdelse m.v. veje m.m.	2.000	0
22.500	Generalforsamling og bestyrelsesomkostninger	22.500	15.032
17.800	Udarbejdelse og revision af årsrapport	15.005	17.620
40.000	Ejendomsmæglersalær	40.000	40.000
3.000	Anden assistance	5.852	10.000
3.700	Telefon og internet	3.885	3.884
4.700	Porto og gebyrer	4.510	3.549
2.900	Edb-omkostninger	2.633	2.607
1.500	Løn- og lønomsparinger	1.490	1.480
	Gaver og blomster	1.000	1.872
500	Kontorartikler m.m.	676	777
<u>101.600</u>		<u>104.551</u>	<u>101.821</u>
<u>7. Svømmebassiner:</u>			
	Saldo primo	236.651	310.032
	Tilgang	0	0
	Afskrivning	(73.381)	(73.381)
	Saldo ultimo	<u>163.270</u>	<u>236.651</u>
<u>8. Antenneanlæg:</u>			
	Saldo primo	2.586	3.876
	Tilgang	0	0
	Afskrivning	(1.290)	(1.290)
	Saldo ultimo	<u>1.296</u>	<u>2.586</u>

Noter

		<u>2013</u>
9.	<u>Renteudgifter:</u>	
	Renter bank	2.105 22.960
	Prioritetsrenter	4.213 6.723
	Låneomkostninger	2.325 2.325
	Kreditorrenter	<u>0</u> <u>0</u>
		<u>8.643</u> <u>32.008</u>
10.	<u>Ejerlejlighed:</u>	
	Anskaffelsessum	600.000 1.200.000
	Nedskrivning til anslået markedsværdi primo	(150.000) (300.000)
	Årets nedskrivning til anslået markedsværdi	0
	Salg af lejlighed 55	<u>(450.000)</u> <u>(450.000)</u>
	Saldo 31. december 2014	<u>0</u> <u>450.000</u>
11.	<u>Anden gæld:</u>	
	Afsat revisionshonorar	15.000 17.620
	Gæld til ejere	0 0
	Diverse kreditorer	270 24.475
	Feriepenge og ATP	<u>2.241</u> <u>2.193</u>
		<u>17.511</u> <u>44.288</u>
12.	<u>Pantsætning og sikkerhedsstillelser:</u>	
	Til sikkerhed for driftskredit i Nordea, er vedtægterne tinglyst pantstiftende for kr. 30.000 på hver ejerlejlighed i foreningen.	