

Ejerforeningen
E/F Dueodde Feriepark
Årsrapport for året
1. januar - 31. december 2015
(11. regnskabsår)

CVR-nr. 29 55 66 79

Fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 24/3 2016.

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 2015</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
Hans Erik Nørgaard

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapport for perioden 1. januar 2015 til 31. december 2015 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 2016

I bestyrelsen

Torben Steenberg Nielsen
Formand

Nanna Brandt

Hans Erik Nørgaard

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 2015 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 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2016

Bornholms Revision, Statsautoriserede revisorer, CVR-nr. 20 54 21 87

Jens-Otto A. Sonne Henrik Westh Thorsen
Statsautoriserede revisorer

Bestyrelsens beretning

Regnskabsåret 2015 bød på mange udfordringer, men vi kom alligevel i mål med et overskud på kr. 52.224, som efter henlæggelse til vedligeholdelse giver ca. et nul til overførst resultat.

Det forgangne år bød på flere uforudsete udgifter, bl.a. udskiftning af flere pumper, samt en varmeveksler i teknikrummet – udgifter der forhåbentlig ikke i samme grad kommer i de kommende år.

Dette, samt det forhold at vi investerede i ny plænetraktor, fik installeret en ny og mere energivenlig sauna, samt fik lagt nye fliser i svømmehallen, herunder i de tilhørende omklædningsrum, gør at det opnåede resultat er meget tilfredsstillende.

Foreningen er gældfri og har opbygget en fornuftig likviditet, så vi nu er godt rustet til fremtiden, hvor flere, lidt større vedligeholdelsesarbejder trænger sig på.

Vi vil fortsat køre en stram styring af økonomien, og foretage relevante besparelser, såfremt det viser sig muligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for E/F Dueodde Feriepark for 2015 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
Sauna	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 2015

(ej revideret) Budget <u>2015</u>	<u>Note</u>	<u>2014</u>
<u>Indtægter:</u>		
626.030 Ejerforeningsbidrag (excl. egne lejligheder)		626.030 618.371
Ejerlejligheder, netto	1	0 705
Vand	2	0 0
Opkrævningsgebyrer		875 0
Andre indtægter		800 6.645
Bidrag til opsparing til tag		38.844 0
<u>19.000</u> Bidrag til opsparing til vedligeholdelse iht. §18	2	<u>13.968 19.979</u>
<u>645.030</u> Indtægter i alt		<u>680.517 645.700</u>
 <u>Omkostninger:</u>		
71.000 El	3	49.505 70.507
74.500 Svømmebassiner, vedligeholdelse m.v.	4	110.364 75.876
81.800 Fællesudgifter, fællesrum og -arealer, vedligeholdelse m.v. ...	5	87.070 43.112
92.000 Forbedringer		37.058 17.630
220.000 Vicevært		213.470 217.837
Vicevært betalt af ejere		(2.625) (8.963)
57.400 Administration	6	54.451 104.551
73.381 Afskrivning svømmebassiner	7	73.381 73.381
1.290 Afskrivning antenneanlæg	8	1.296 1.290
Afskrivning sauna	10	4.323 0
Kursgevinst ved indfrielse af lån		0 (2.311)
Renteudgifter	9	<u>0 8.643</u>
<u>671.371</u> Omkostninger i alt		<u>628.293 601.553</u>
 Ekstraordinære poster		 <u>0 0</u>
 <u>(26.341)</u> Årets resultat		 <u>52.224 44.147</u>
 Resultatdisponering:		
Overført til opsparing til vedligeholdelse iht §18		13.968
Overført til renovering tag		38.844
Årets resultat overføres til konto for overført resultat		<u>(588)</u>
		<u>52.224</u>

Balance pr. 31. december 2015

		<u>Aktiver</u>	
	<u>Note</u>		<u>2014</u>
<u>Anlægsaktiver:</u>			
Svømmebassiner	7	89.889	163.270
Antenneanlæg	8	0	1.296
Sauna	10	38.909	0
Anlægsaktiver i alt		<u>128.799</u>	<u>164.566</u>
 <u>Omsætningsaktiver:</u>			
Betalt el og vand vedr. 1/11 15 - 31/12 15		32.081	31.102
<u>Likvide beholdninger:</u>			
Nordea 8973 109 392		249.283	246.984
Nordea 3499 554 884 (§18 opsparing)		19.979	0
Nordea 8983 118 853 (opsparing tag)		38.844	0
Omsætningsaktiver i alt		<u>340.187</u>	<u>278.086</u>
 Aktiver i alt		 <u>468.986</u>	 <u>442.652</u>
		 <u>Passiver</u>	
<u>Egenkapital:</u>			
<u>Overført overskud/tab:</u>			
Overført fra tidligere år		(56.549)	(80.717)
Overført fra resultatopgørelse		(588)	24.168
		<u>(57.137)</u>	<u>(56.549)</u>
 Henlagt opsparing tag		 38.844	 0
 Henlagt opsparing vedligeholdelse iht. §18		 33.947	 19.979
 Egenkapital i alt		 <u>15.654</u>	 <u>(36.570)</u>
 <u>Kortfristet gæld:</u>			
Tilbagebetaling vedr. årsopgørelser, vand		12.412	15.448
Tilbagebetaling vedr. årsopgørelser, el		13.953	36.680
Indbetalt el og vand vedr. 1/11 15 - 31/12 15		31.583	31.583
Depositum, 63 stk. à kr. 6.000		378.000	378.000
Anden gæld	11	17.381	17.511
Kortfristet gæld i alt		<u>453.329</u>	<u>479.222</u>
 Gæld i alt		 <u>453.329</u>	 <u>479.222</u>
 Passiver i alt		 <u>468.983</u>	 <u>442.652</u>
 Pantsætning og sikkerhedsstillelser	12		

Noter

(ej revideret) Budget 2015		<u>2014</u>
	1. <u>Ejerlejligheder:</u>	
	Lejeindtægter	0 2.250
	El og vand	0 0
	Forsikringer	0 (51)
	Ejendomsskat	0 1.261
	Småanskaffelser og vedligeholdelse	0 335
		<u>0 1.545</u>
	Indtægter ejerlejligheder i alt	<u>0 705</u>
	2. <u>Vand:</u>	
	Aconto indbetalinger	73.500 72.833
	Tilbagebetalt efter aflæsning	<u>(13.368) (15.448)</u>
		60.132 57.385
	Indbetalt vedr. perioden 1/11 2015 - 31/12 2015	(10.500) (10.500)
	- Betalt vand til Bh's Forsyning (med fradrag for næste periode)	<u>(35.664) (26.906)</u>
	Samlet vandindtægt	13.968 19.979
(19.000)	Overført til opsparing til vedligeholdelse iht. §18	<u>(13.968) (19.979)</u>
<u>(19.000)</u>		<u>0 0</u>
	3. <u>El:</u>	
	Aconto indbetalinger	147.583 144.666
	Tilbagebetalt efter aflæsning	<u>(16.373) (36.680)</u>
		131.210 107.986
	Indbetalt vedr. perioden 1/11 2015 - 31/12 2015	(21.083) (21.083)
	- Betalt el til Østkraft (med fradrag for næste periode)	<u>(159.632) (157.410)</u>
<u>71.000</u>	Samlet eludgift	<u>(49.505) (70.507)</u>
	4. <u>Svømmebassiner, vedligeholdelse m.v.:</u>	
18.000	Betaling for offentlig kontrol	23.261 16.821
25.000	Opvarmning	18.712 25.451
16.500	Vedligeholdelse m.v. svømmebassiner	50.541 18.628
<u>15.000</u>	Løbende vedligeholdelse med klor og salt	<u>17.850 14.976</u>
<u>74.500</u>		<u>110.364 75.876</u>

Noter

(ej revideret)			<u>2014</u>
Budget			
<u>2015</u>			
5. <u>Fællesudgifter, fællesrum og -arealer, vedligeholdelse m.v.:</u>			
30.000	Rep. og vedligehold af maskiner	27.290	5.346
1.200	Ejendomsskat	893	1.132
3.000	Renovation	1.568	2.315
	Antenneanlæg incl. digitalisering	1.764	926
15.000	Vedligeholdelse	29.431	11.426
2.500	Småanskaffelser og diverse indkøb	1.202	1.548
	Indbetalt af ejere	(780)	(8.575)
1.000	Køb vedr. vaskemaskiner og tumbler	0	900
(3.500)	Indtægter vaskemaskiner	(4.400)	(4.450)
600	Skorstensfejer	583	564
32.000	Forsikring	29.519	31.980
<u>81.800</u>		<u>87.070</u>	<u>43.112</u>
6. <u>Administration:</u>			
5.000	Grundejerforeningskontingent	5.000	5.000
	Vedligeholdelse m.v. veje m.m.	0	2.000
22.500	Generalforsamling og bestyrelsesomkostninger	23.304	22.500
15.000	Udarbejdelse og revision af årsrapport	15.080	15.005
	Ejendomsmæglersalær	0	40.000
	Anden assistance	0	5.852
4.000	Telefon og internet	1.791	3.885
5.500	Porto og gebyrer	3.436	4.510
2.900	Edb-omkostninger	2.884	2.633
1.500	Lønomsomkostninger	1.863	1.490
	Gaver og blomster	500	1.000
1.000	Kontorartikler m.m.	593	676
<u>57.400</u>		<u>54.451</u>	<u>104.551</u>
7. <u>Svømmebassiner:</u>			
	Saldo primo	163.270	236.651
	Tilgang	0	0
	Afskrivning	(73.381)	(73.381)
	Saldo ultimo	<u>89.889</u>	<u>163.270</u>

Noter

8.	<u>Antenneanlæg:</u>		<u>2014</u>
	Saldo primo	1.296	2.586
	Tilgang	0	0
	Afskrivning	<u>(1.296)</u>	<u>(1.290)</u>
	Saldo ultimo	<u>0</u>	<u>1.296</u>
9.	<u>Renteudgifter:</u>		
	Renter bank	0	2.105
	Prioritetsrenter	0	4.213
	Låneomkostninger	0	2.325
	Kreditorrenter	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>0</u>	<u>8.643</u>
10.	<u>Sauna:</u>		
	Anskaffelsessum	0	0
	Årets tilgang.....	43.232	0
	Afskrivning	<u>(4.323)</u>	<u>0</u>
	Saldo ultimo	<u>38.909</u>	<u>0</u>
11.	<u>Anden gæld:</u>		
	Afsat revisionshonorar	15.080	15.000
	Diverse kreditorer	271	270
	Feriepenge og ATP	<u>2.030</u>	<u>2.241</u>
		<u>17.381</u>	<u>17.511</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.		