

Ejerforeningen  
Dueodde Feriepark  
Årsrapport for året  
1. januar - 31. december 2016  
(12. regnskabsår)

CVR-nr. 29 55 66 79

Fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 13/4 2017.

---

dirigent



Indhold

	<u>Side</u>
<u>Ledelsesberetning</u>	
Foreningsoplysninger .....	2
<u>Påtegninger</u>	
Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet .....	4 - 6
Bestyrelsens beretning .....	7
<u>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</u>	
Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	9
Balance .....	10 - 11
Noter .....	12 - 14

Foreningsoplysninger

Foreningsnavn: E/F Dueodde Feriepark

Hjemstedsadresse: Pilegårdsvejen 1, 3730 Nexø

CVR-nr.: 29 55 66 79

Bestyrelse: Torben Steenberg Nielsen  
Hans Erik Nørgaard  
Gitte Quaade  
Jesper Olsen  
Peer Vesterberg

Revision: Bornholms Revision A/S  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Tornegade 4, 1. sal  
3700 Rønne

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapport for perioden 1. januar 2016 til 31. december 2016 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.1. april 2017

I bestyrelsen

---

Torben Steenberg Nielsen  
Formand

---

Hans Erik Nørgaard

---

Gitte Quaade

---

Jesper Olsen

---

Peer Vestergaard

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Ejerforeningen Dueodde Feriepark

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Dueodde Feriepark for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter ejerforeningens vedtægter og beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 i overensstemmelse med foreningens vedtægter og beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet (fortsat)

Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet (fortsat)

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Rønne, den 1. april 2017

Bornholms Revision A/S, Godkendt revisionsaktieselskab

CVR-nr. 37 85 84 98

Jens-Otto A. Sonne  
Statsautoriseret revisor

## Bestyrelsens beretning

Regnskabsåret 2016 blev et godt år, hvor vi kom ud med et overskud på kr. 77.841, som efter henlæggelse til vedligeholdelse giver et positivt resultat på kr. 25.984.

Det forgangne år, blev året hvor vi fik udskiftet det udtjente oliefyr og defekte solfangeranlæg, og erstattet med en ny moderne varmepumpe. De kommende år vil vise hvor stor den energibesparende effekt er, men ifølge de beregninger vi har fået lavet af Bornholms Energi & Forsyning, skulle investeringen gerne være tjent ind om ca. 10 år, og har i øvrigt ikke betydet forhøjelse af ejerforeningsbidraget.

Dette, samt det forhold at vi fik udført stort set alle punkter i vedligeholdelseplanen, gør at det opnåede resultat er meget tilfredsstillende.

Foreningen har fortsat en fornuftig likviditet, og er godt rustet til fremtiden, hvor flere større vedligeholdelsesarbejder trænger sig på. Dog kender vi p.t. ikke omfanget af de skærpede krav til driften af vore bassiner, der kommer fra myndighedernes side. Som nævnt i bestyrelsesmødereferat af den. 28. januar 2017, vil detaljer herom, først komme i løbet af år 2018 når vi får anlægget gennemgået.

Vi vil fortsætte linjen med en stram styring af økonomien, og foretage relevante besparelser, såfremt det viser sig muligt.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for E/F Dueodde Feriepark for 2016 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>
Poolduge/Solfangere .....	10 år	0
Sauna .....	10 år	0
Varmepumpeanlæg .....	15 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 2016

(ej revideret) Budget <u>2016</u>	<u>Note</u>	<u>2015</u>
<u>Indtægter:</u>		
630.051 Ejerforeningsbidrag .....		630.052 626.030
Vand .....	1	0 0
Opkrævningsgebyrer .....		100 875
Andre indtægter .....		0 800
38.844 Bidrag til opsparing til tag .....		38.844 38.844
14.000 Bidrag til opsparing til vedligeholdelse iht. §18 .....	1	13.013 13.968
<u>682.895</u> Indtægter i alt .....		<u>682.009 680.517</u>
 <u>Omkostninger:</u>		
55.000 El .....	2	49.244 49.505
103.500 Svømmebassiner, vedligeholdelse m.v. ....	3	115.058 110.364
94.100 Fællesudgifter, fællesrum og -arealer, vedligeholdelse m.v. ...	4	44.453 87.070
60.500 Forbedringer .....		55.384 37.058
185.000 Vicevært .....		182.698 213.470
Vicevært betalt af ejere .....		(1.838) (2.625)
82.400 Administration .....	5	81.461 54.451
73.381 Afskrivning poolduge og solfangere .....	6	73.385 73.381
Afskrivning antenneanlæg .....	7	0 1.296
4.323 Afskrivning sauna .....	8	4.323 4.323
Afskrivning varmepumpeanlæg .....	9	0 0
Renteudgifter .....		0 0
<u>658.204</u> Omkostninger i alt .....		<u>604.168 628.293</u>
Ekstraordinære poster .....		<u>0 0</u>
<u>24.691</u> Årets resultat .....		<u>77.841 52.224</u>
 Resultatdisponering:		
Overført til opsparing til vedligeholdelse iht. §18 .....		13.013
Overført til renovering tag .....		38.844
Årets resultat overføres til konto for overført resultat .....		<u>25.984</u>
		<u>77.841</u>

Balance pr. 31. december 2016Aktiver

<u>Anlægsaktiver:</u>	<u>Note</u>		<u>2015</u>
Poolduge og solfangere .....	6	16.504	89.889
Antenneanlæg .....	7	0	0
Sauna .....	8	34.586	38.909
Varmepumpeanlæg .....	9	150.943	0
Anlægsaktiver i alt .....		<u>202.033</u>	<u>128.798</u>
<u>Omsætningsaktiver:</u>			
Betalt el og vand vedr. 1/11 16 - 31/12 16 .....		33.288	32.081
Tilgodehavender .....		5.477	0
Periodeafgrænsningsposter .....		1.010	0
		<u>39.775</u>	<u>32.081</u>
<u>Likvide beholdninger:</u>			
Nordea 8973 109 392 .....		356.409	249.283
Nordea 3499 554 884 (§18 opsparing) .....		19.979	19.979
Nordea 8983 118 853 (opsparing tag) .....		38.844	38.844
Omsætningsaktiver i alt .....		<u>415.232</u>	<u>308.106</u>
Aktiver i alt .....		<u>657.040</u>	<u>468.985</u>

Balance pr. 31. december 2016Passiver

<u>Egenkapital:</u>		<u>2015</u>
<u>Overført overskud/tab:</u>		
Overført fra tidligere år .....	(57.137)	(56.549)
Overført fra resultatopgørelse .....	25.984	(588)
	<u>(31.153)</u>	<u>(57.137)</u>
Henlagt opsparing tag .....	<u>77.688</u>	<u>38.844</u>
Henlagt opsparing vedligeholdelse iht. §18 .....	<u>46.960</u>	<u>33.947</u>
Egenkapital i alt .....	<u>93.495</u>	<u>15.654</u>
<u>Kortfristet gæld:</u>		
Tilbagebetaling vedr. årsopgørelser, vand .....	14.321	12.412
Tilbagebetaling vedr. årsopgørelser, el .....	10.513	13.953
Indbetalt el og vand vedr. 1/11 16 - 31/12 16 .....	31.583	31.583
Depositum, 63 stk. à kr. 6.000 .....	378.000	378.000
Anden gæld .....	10 <u>129.128</u>	<u>17.383</u>
Kortfristet gæld i alt .....	<u>563.545</u>	<u>453.331</u>
Gæld i alt .....	<u>563.545</u>	<u>453.331</u>
Passiver i alt .....	<u>657.040</u>	<u>468.985</u>
Pantsætning og sikkerhedsstillelser .....	11	

Noter

(ej revideret) Budget <u>2016</u>		<u>2015</u>
1. <u>Vand:</u>		
Aconto indbetalinger .....	73.500	73.500
Tilbagebetalt efter aflæsning .....	<u>(14.760)</u>	<u>(13.368)</u>
	58.740	60.132
Indbetalt vedr. perioden 1/11 2016 - 31/12 2016 .....	(10.500)	(10.500)
- Betalt vand til Bh's Forsyning (med fradrag for næste periode) .....	<u>(35.227)</u>	<u>(35.664)</u>
Samlet vandindtægt .....	13.013	13.968
Overført til opsparing til vedligeholdelse iht. §18 .....	<u>(13.013)</u>	<u>(13.968)</u>
<u>(14.000)</u>		
<u>(14.000)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
2. <u>El:</u>		
Aconto indbetalinger .....	147.583	147.583
Tilbagebetalt efter aflæsning .....	<u>(10.858)</u>	<u>(16.373)</u>
	136.725	131.210
Indbetalt vedr. perioden 1/11 2016 - 31/12 2016 .....	(21.083)	(21.083)
- Betalt el til Østkraft (med fradrag for næste periode) .....	<u>(164.886)</u>	<u>(159.632)</u>
Samlet eludgift .....	<u>(49.244)</u>	<u>(49.505)</u>
<u>55.000</u>		
3. <u>Svømmebassiner, vedligeholdelse m.v.:</u>		
24.000 Betaling for offentlig kontrol .....	17.825	23.261
20.000 Opvarmning .....	23.303	18.712
44.500 Vedligeholdelse m.v. svømmebassiner .....	50.866	50.541
15.000 Løbende vedligeholdelse med klor og salt .....	<u>23.064</u>	<u>17.850</u>
<u>103.500</u>	<u>115.058</u>	<u>110.364</u>
4. <u>Fællesudgifter, fællesrum og -arealer, vedligeholdelse m.v.:</u>		
30.000 Rep. og vedligehold af maskiner .....	506	27.290
1.000 Ejendomsskat .....	905	893
2.000 Renovation .....	1.093	1.568
Antenneanlæg incl. digitalisering .....	2.389	1.764
30.000 Vedligeholdelse .....	10.597	29.431
2.000 Småanskaffelser og diverse indkøb .....	13.847	1.202
Indbetalt af ejere .....	(1.015)	(780)
1.000 Køb vedr. vaskemaskiner og tumbler .....	0	0
(4.500) Indtægter vaskemaskiner .....	<u>(12.600)</u>	<u>(4.400)</u>
600 Skorstensfejer .....	600	583
32.000 Forsikring .....	<u>28.131</u>	<u>29.519</u>
<u>94.100</u>	<u>44.453</u>	<u>87.070</u>

Noter

(ej revideret)			
Budget			<u>2015</u>
<u>2016</u>			
5.	<u>Administration:</u>		
5.000	Grundejerforeningskontingent .....	5.000	5.000
14.000	Generalforsamling og bestyrelsesomkostninger .....	14.600	23.304
15.000	Udarbejdelse og revision af årsrapport .....	15.000	15.080
35.000	Anden assistance .....	35.000	0
2.000	Telefon og internet .....	3.022	1.791
5.500	Porto og gebyrer .....	3.250	3.436
2.900	Edb-omkostninger .....	3.770	2.884
2.000	Lønomsomkostninger .....	1.311	1.863
	Gaver og blomster .....	506	500
1.000	Kontorartikler m.m. ....	2	593
<u>82.400</u>		<u>81.461</u>	<u>54.451</u>
6.	<u>Poolduge/Solfangere:</u>		
	Saldo primo .....	89.889	163.270
	Tilgang .....	0	0
	Afskrivning .....	<u>(73.385)</u>	<u>(73.381)</u>
	Saldo ultimo .....	<u>16.504</u>	<u>89.889</u>
7.	<u>Antenneanlæg:</u>		
	Saldo primo .....	0	1.296
	Tilgang .....	0	0
	Afskrivning .....	0	<u>(1.296)</u>
	Saldo ultimo .....	<u>0</u>	<u>0</u>
8.	<u>Sauna:</u>		
	Saldo primo .....	38.909	0
	Årets tilgang.....	0	43.232
	Afskrivning .....	<u>(4.323)</u>	<u>(4.323)</u>
	Saldo ultimo .....	<u>34.586</u>	<u>38.909</u>
9.	<u>Varmepumpeanlæg:</u>		
	Saldo primo .....	0	0
	Årets tilgang.....	150.943	0
	Afskrivning .....	0	0
	Saldo ultimo .....	<u>150.943</u>	<u>0</u>

Noter

		<u>2015</u>
10.	<u>Anden gæld:</u>	
	Afsat revisionshonorar .....	15.080      15.080
	Kreditorer .....	94.267      0
	Diverse kreditorer .....	17.753      273
	Feriepenge og ATP .....	2.028      2.030
		<u>129.128      17.383</u>

11. Pantsætning og sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for driftskredit i Nordea, er vedtægterne tinglyst pantstiftende for kr. 30.000 på hver ejerlejlighed i foreningen.