

Ejerforeningen
Dueodde Feriepark
Årsrapport for året
1. januar - 31. december 2017
(13. regnskabsår)

CVR-nr. 29 55 66 79

Fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den / 2018.

dirigent



Indhold

	<u>Side</u>
<u>Ledelsesberetning</u>	
Foreningsoplysninger	2
<u>Påtegninger</u>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4 - 6
Bestyrelsens beretning	7
<u>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</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
Christian Toft Sørensen
Jan Rasch-Andersen
Jens Nordlund
Gitte Quaade

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapport for perioden 1. januar 2017 til 31. december 2017 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. 12. februar 2018

I bestyrelsen

Torben Steenberg Nielsen
Formand

Christian Toft Sørensen

Jan Rasch-Andersen

Jens Nordlund

Gitte Quaade

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 2017, 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 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Ejerforeningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget godkendte budgetter. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

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 væsent-

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet (fortsat)

lige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne 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.

Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling 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 revisionshandling, 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet (fortsat)

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.

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 12. februar 2018

Bornholms Revision A/S, Godkendt revisionsaktieselskab

CVR-nr. 37 85 84 98

Jens-Otto A. Sonne
Statsautoriseret revisor

MNE-nr. 15625

Bestyrelsens beretning

Regnskabsåret 2017 blev et godt år, hvor vi kom ud med et overskud på kr. 91.060, som efter henlæggelse til vedligeholdelse giver et positivt resultat på kr. 28.113.

I det forgangne år fulgte vi med spænding, om den nyinstallerede varmepumpes forbrug levede op til de beregninger, som Bornholms Energi & Forsyning (tidl. Østkraft) havde udarbejdet. Dette viste sig heldigvis at være tilfældet, idet varmepumpen har brugt ca. 7.000 kWh i hele år 2017. Udover den økonomiske gevinst, er skiftet fra oliefyrt til varmepumpe tillige godt for miljøet.

Ovennævnte har derfor ikke haft væsentlig indflydelse på det meget høje elforbrug der har været i år 2017. Årsagen til dette skal findes andre steder, bl.a. har Bornholms Energi & Forsyning ad flere omgange ændret opkrævningsperioderne, ligesom vores aflæsning af bimålerne den 31. oktober ikke sker samtidigt med årsaflæsningen af foreningens 3 hovedmålere.

Nu skulle det gerne være fastlagt at Forsyningen fremover benytter nytåret som skæringsdag, hvorfor bestyrelsen har bestemt at aflæsningerne af bimålerne fremover sker pr. samme dato. Dette vil betyde at såvel el- som vandforbrug fremover kan opgøres korrekt, og ikke på baggrund af et delvist skønnet tal. Det er vigtigt at gøre opmærksom på, at de enkelte lejligheds forbrug altid har været opgjort præcist, hvorimod foreningens fællesforbrug hidtil har været opgjort som en residual ud fra et skønnet samlet forbrug. Det laves der så om på fremadrettet.

Foreningen står i den nærmeste tid foran flere større vedligeholdelsesarbejder, bl.a. kan nævnes drænprojekt, almindelige meget tiltrængte vedligeholdelsesarbejder rundt omkring i ferieparken, samt forventede skærpede krav til driften af vore bassiner fra myndighedernes side – krav der formentlig kommer efter en gennemgang i løbet af indeværende år.

For at være rustet til de fremtidige udfordringer, ser bestyrelsen sig derfor nødsaget til at foretage yderligere nødvendige tiltag. Mere herom i forbindelse med det forslag som bestyrelsen stiller under dagsordenens punkt 5.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for E/F Dueodde Feriepark for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter, med de tilpasninger i præsentationen m.m. som forenings art og aktiviteterne 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 2017

(ej revideret) Budget <u>2017</u>	<u>Note</u>	<u>2016</u>
<u>Indtægter:</u>		
634.422 Ejerforeningsbidrag		634.422 630.052
Vand	1	0 0
Opkrævningsgebyrer		100 100
Andre indtægter		0 0
45.472 Bidrag til opsparing til tag		45.472 38.844
14.000 Bidrag til opsparing til vedligeholdelse iht. §18	1	17.475 13.013
<u>693.894</u> Indtægter i alt		<u>697.469</u> <u>682.009</u>
 <u>Omkostninger:</u>		
55.000 El	2	117.118 49.244
112.000 Svømmebassiner, vedligeholdelse m.v.	3	87.518 115.058
86.500 Fællesudgifter, fællesrum og -arealer, vedligeholdelse m.v.	4	102.206 44.453
83.000 Forbedringer		0 55.384
185.000 Vicevært		180.296 182.698
Vicevært betalt af ejere		0 (1.838)
82.200 Administration	5	86.029 81.461
52.744 Afskrivning poolduge og solfangere	6	16.505 73.385
4.323 Afskrivning sauna	7	4.323 4.323
10.062 Afskrivning varmepumpeanlæg	8	10.063 0
Renteudgifter		2.351 0
<u>670.829</u> Omkostninger i alt		<u>606.409</u> <u>604.168</u>
Ekstraordinære poster		0 0
<u>23.065</u> Årets resultat		<u>91.060</u> <u>77.841</u>
 Resultatdisponering:		
Overført til opsparing til vedligeholdelse iht. §18		17.475
Overført til renovering tag		45.472
Årets resultat overføres til konto for overført resultat		28.113
		<u>91.060</u>

Balance pr. 31. december 2017Aktiver

<u>Anlægsaktiver:</u>	<u>Note</u>		<u>2016</u>
Poolduge og solfangere	6	0	16.504
Sauna	7	30.263	34.586
Varmepumpeanlæg	8	140.880	150.943
Anlægsaktiver i alt		<u>171.143</u>	<u>202.033</u>
<u>Omsætningsaktiver:</u>			
Betalt el og vand vedr. 1/11 17 - 31/12 17.....		30.007	33.288
Tilgodehavender		485	5.477
Periodeafgrænsningsposter		597	1.010
		<u>31.089</u>	<u>39.775</u>
<u>Likvide beholdninger:</u>			
Nordea 8973 109 392		408.227	356.409
Nordea 3499 554 884 (§18 opsparing)		46.842	19.979
Nordea 8983 118 853 (opsparing tag)		77.492	38.844
Omsætningsaktiver i alt		<u>532.561</u>	<u>415.232</u>
Aktiver i alt		<u>734.793</u>	<u>657.040</u>

Balance pr. 31. december 2017Passiver

		<u>2016</u>
<u>Egenkapital:</u>		
<u>Overført overskud/tab:</u>		
Overført fra tidligere år	(31.153)	(57.137)
Overført fra resultatopgørelse	28.113	25.984
	<u>(3.040)</u>	<u>(31.153)</u>
Henlagt opsparing tag	123.160	77.688
Henlagt opsparing vedligeholdelse iht. §18	64.435	46.960
Egenkapital i alt	<u>184.555</u>	<u>93.495</u>
 <u>Kortfristet gæld:</u>		
Tilbagebetaling vedr. årsopgørelser, vand	17.378	14.321
Tilbagebetaling vedr. årsopgørelser, el	15.598	10.513
Indbetalt el og vand vedr. 1/11 17 - 31/12 17	31.583	31.583
Depositum, 63 stk. à kr. 6.000	378.000	378.000
Anden gæld	9 107.679	129.128
Kortfristet gæld i alt	<u>550.238</u>	<u>563.545</u>
Gæld i alt	550.238	563.545
Passiver i alt	<u>734.793</u>	<u>657.040</u>
Pantsætning og sikkerhedsstillelser		10

Noter

(ej revideret) Budget 2017		<u>2016</u>
1. <u>Vand:</u>		
	Aconto indbetalinger	73.500 73.500
	Tilbagebetalt efter aflæsning	(19.671) (14.760)
		53.829 58.740
	Indbetalt vedr. perioden 1/11 2017 - 31/12 2017	(10.500) (10.500)
	- Betalt vand til Bh's Forsyning (med fradrag for næste periode)	(25.854) (35.227)
	Samlet vandindtægt	17.475 13.013
(14.000)	Overført til opsparing til vedligeholdelse iht. §18	(17.475) (13.013)
<u>(14.000)</u>		<u>0 0</u>
2. <u>El:</u>		
	Aconto indbetalinger	147.583 147.583
	Tilbagebetalt efter aflæsning	(15.804) (10.858)
		131.779 136.725
	Indbetalt vedr. perioden 1/11 2017 - 31/12 2017	(21.083) (21.083)
	- Betalt el til Østkraft (med fradrag for næste periode)	(227.814) (164.886)
55.000	Samlet eludgift	(117.118) (49.244)
3. <u>Svømmebassiner, vedligeholdelse m.v.:</u>		
20.000	Betaling for offentlig kontrol	16.887 17.825
20.000	Opvarmning	0 23.303
50.000	Vedligeholdelse m.v. svømmebassiner	49.108 50.866
22.000	Løbende vedligeholdelse med klor og salt	21.523 23.064
<u>112.000</u>		<u>87.518 115.058</u>
4. <u>Fællesudgifter, fællesrum og -arealer, vedligeholdelse m.v.:</u>		
15.000	Rep. og vedligehold af maskiner	4.601 506
1.000	Ejendomsskat	922 905
2.000	Renovation, inkl. slamsugning	7.229 1.093
	Antenneanlæg incl. digitalisering	5.436 2.389
30.000	Vedligeholdelse	51.222 10.597
5.000	Småanskaffelser og diverse indkøb	0 13.847
	Indbetalt af ejere	0 (1.015)
1.500	Køb vedr. vaskemaskiner og tumbler	4.598 0
	Indtægter vaskemaskiner	0 (12.600)
	Skorstensfejer	(319) 600
32.000	Forsikring	28.517 28.131
<u>86.500</u>		<u>102.206 44.453</u>

Noter

(ej revideret)			
Budget			<u>2016</u>
<u>2017</u>			
5.	<u>Administration:</u>		
5.000	Grundejerforeningskontingent	5.000	5.000
14.000	Generalforsamling og bestyrelsesomkostninger	15.564	14.600
15.000	Udarbejdelse og revision af årsrapport	15.150	15.000
35.000	Anden assistance	35.351	35.000
2.000	Telefon og internet	4.581	3.022
2.000	Porto og gebyrer	3.271	3.250
6.200	Edb-omkostninger / Hjemmeside	4.212	3.770
2.000	Lønomkostninger	1.744	1.311
	Gaver og blomster	1.156	506
1.000	Kontorartikler m.m.	0	2
<u>82.200</u>		<u>86.029</u>	<u>81.461</u>
6.	<u>Poolduge/Solfangere:</u>		
	Saldo primo	16.505	89.889
	Tilgang	0	0
	Afskrivning	(16.505)	(73.385)
	Saldo ultimo	0	16.504
7.	<u>Sauna:</u>		
	Saldo primo	34.586	38.909
	Årets tilgang	0	0
	Afskrivning	(4.323)	(4.323)
	Saldo ultimo	30.263	34.586
8.	<u>Varmepumpeanlæg:</u>		
	Saldo primo	150.943	0
	Årets tilgang	0	150.943
	Afskrivning	(10.063)	0
	Saldo ultimo	140.880	150.943

Noter

		<u>2016</u>
9.	<u>Anden gæld:</u>	
	Afsat revisionshonorar	15.150 15.080
	Kreditorer	54.793 94.267
	Diverse kreditorer	35.612 17.753
	Feriepenge og ATP	2.124 2.028
		<u>107.679 129.128</u>

10. Pantsætning og sikkerhedsstillelser:

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