

Ejerforeningen  
Dueodde Feriepark  
Årsrapport for året  
1. januar - 31. december 2023  
(18. regnskabsår)

CVR-nr. 29 55 66 79

Fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den / 2024.

---

dirigent



Tornegade 4, 1. sal, 3700 Rønne  
Gl. Rønnevej 17A, 3730 Nexø

mail@bornholmsrevision.dk • bornholmsrevision.dk  
CVR: DK-37 85 84 98 • Tel. 5695 1066

Indhold

	<u>Side</u>
<u>Ledelsesberetning</u>	
Foreningsoplysninger .....	2
<u>Påtegninger</u>	
Ledespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4
Bestyrelsens beretning .....	5
<u>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</u>	
Anvendt regnskabspraksis .....	6
Resultatopgørelse .....	7
Balance .....	8 - 9
Noter .....	10 - 12

Foreningsoplysninger

Foreningsnavn: E/F Dueodde Feriepark

Hjemstedsadresse: Dueodde Feriepark 64, 3730 Nexø

CVR-nr.: 29 55 66 79

Bestyrelse: Gunnar Hansen  
Peter Vange  
Bent Nordkvist  
Kirsten Rasmussen

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

### Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapport for perioden 1. januar 2023 til 31. december 2023 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. / 2024

I bestyrelsen

---

Gunnar Hansen  
Formand

---

Peter Vange  
Næstformand

---

Bent Nordkvist

---

Kirsten Rasmussen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til medlemmerne i Ejerforeningen Dueodde Feriepark

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejerforeningen Dueodde Feriepark for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af foreningens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter samt budgettal.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi skal oplyse at vi ikke overholder de krav om uafhængighed, der gælder for erklæringer med sikkerhed.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem, med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Rønne, den / 2024

Bornholms Revision A/S, Godkendt revisionsaktieselskab

CVR-nr. 37 85 84 98

Jens-Otto A. Sonne  
Statsautoriseret revisor

MNE-nr. 15625

## Bestyrelsens beretning

Året 2023 har været positivt for ejerforeningen i modsætning til de senere år.

Ejerforeningsbidraget blev ved sidste generalforsamling sat op til et mere realistisk niveau – primært på grund af forventning om højere elpriser samt øgede krav til vedligehold og drift af ferieparken. Heldigvis viste året 2023, at elpriserne ikke steg så meget som frygtet, hvilket direkte kan aflæses i årets positive resultat på godt 139.000,- efter henrettelse til opsparinger.

Der er i årets løb foretaget flere store vedligeholdelsesarbejder, hvoraf blot skal nævnes sikring af kloak i svømmehal mod høj vandstand (sikring mod oversvømmelse i omklædningsrum), flere større vedligeholdelser i teknikrum, fjernelse af børnepool m.m.

Udskiftning af rådne vinduer i svømmehal var påregnet udført i 2023, men grundet håndværkere blev arbejdet først udført i febr. 2024, ligesom udgiften hertil også først vil fremgå i regnskab for 2024.

Bestyrelsen er klar over at gavlene (klimaskærm) på længerne med lejligheder trænger til vedligehold. Derfor foreslår bestyrelsen, at opsparingen til tag-renovering kan bruges til renovering af klimaskærm generelt på de samme længer/blokke. Opsparingen vil fortsætte uforandret til senere opgaver på tag.

Vi har en dispensation fra kommunen til at bruge nuværende sandfiltre til pools til og med sæsonen 2024. Dette medfører en stor udgift til udskiftning af disse filtre allerede til efteråret. Bestyrelsen undersøger via Teknologisk Institut, hvorledes vi mest økonomisk kan foretage denne store renovering. Vi har bl.a. besluttet, at vi allerede i dette forår – inden sæson åbning – foretager nødvendige opgraderinger af pumper, flowmålere og varmeveksler. Disse nødvendige forbedringer er ligeledes påkrævet af kommunen for at sikre optimal kontrol med vandkvalitet og de berygtede kemiske forbindelser THM, som vi har haft problemer med gennem de seneste par år. Det skal nævnes, at de forbedringer, der udføres i foråret vil kunne bruges direkte ved den senere udskiftning af sandfiltre efter sæson 2024.

Vores vicevært har for desuden deltaget i det udvidede svømmebads-kursus inden denne sæson.

Bestyrelsen er positive overfor den fremtidige drift af ferieparken, idet vi nu har fået taget hul på de fleste af de store udfordringer, der har været omkring økonomi og drift. Det anbefales derfor at ejerforeningsbidraget fastholdes uændret i 2024.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for E/F Dueodde Feriepark for 2023 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. december.

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>
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 2023

Budget <u>2023</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>
<u>Indtægter:</u>		
1.001.337 Ejerforeningsbidrag .....	1.004.008	781.712
Ejerforeningsbidrag, ekstra .....	0	194.840
Opkrævningsgebyrer .....	628	0
Gebyr manglende aflæsninger .....	4.500	19.500
5.000 Vaskeripenge .....	5.520	4.820
Viceværts arbejde for ejere .....	2.438	0
14.996 Bidrag til vedligeholdelse lejligheder 1-45 og 53-63.....	14.996	14.996
74.972 Bidrag til vedligeholdelse sandfiltre .....	74.972	74.972
53.716 Bidrag til opsparing til tag .....	53.716	53.716
14.000 Bidrag til opsparing til vedligeholdelse iht. §18 .....	1	26.341
<u>1.164.021</u> Indtægter i alt .....	<u>1.187.119</u>	<u>1.161.456</u>
<u>Omkostninger:</u>		
260.000 El .....	2	117.765
170.000 Svømmebassiner, vedligeholdelse m.v. ....	3	162.932
184.000 Fællesudgifter, fællesrum og -arealer, vedligehold. m.v. ....	4	148.815
303.000 Vicevært .....	324.826	359.471
Kursus for bassinansvarlig .....	26.596	27.432
86.000 Administration .....	5	82.616
4.325 Afskrivning sauna .....	6	4.323
10.100 Afskrivning varmepumpeanlæg .....	7	10.063
5.000 Renteudgifter .....	0	5.268
<u>1.022.425</u> Omkostninger i alt .....	<u>877.936</u>	<u>1.044.024</u>
<u>0</u> Ekstraordinære poster .....	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>141.596</u> Årets resultat .....	<u>309.183</u>	<u>117.432</u>
<u>Resultatdisponering:</u>		
14.000 Overført til opsparing til vedligeholdelse iht. §18 .....	26.341	
53.716 Overført til renovering tag .....	53.716	
14.996 Overført til vedligeholdelse lejligheder 1-45 og 53-63.....	14.996	
74.972 Overført til vedligeholdelse sandfiltre .....	74.972	
(16.088) Årets resultat overføres til konto for overført resultat .....	139.158	
<u>141.596</u>	<u>309.183</u>	



Balance pr. 31. december 2023Aktiver

<u>Anlægsaktiver:</u>	<u>Note</u>		<u>2022</u>
Sauna .....	6	4.325	8.648
Varmepumpeanlæg .....	7	80.502	90.565
Anlægsaktiver i alt .....		<u>84.827</u>	<u>99.213</u>
<u>Omsætningsaktiver:</u>			
Tilgodehavender .....		3.515	94.841
		<u>3.515</u>	<u>94.841</u>
<u>Likvide beholdninger:</u>			
Nordea 8973 109 392 .....		373.296	281
Nordea 3499 554 884 (§18 opsparing) .....		8.075	44.385
Nordea 8983 118 853 (opsparing tag) .....		445.074	384.948
Nordea 9024 993 733 (opsparing sandfiltre).....		262.402	186.457
Nordea 9028 936 033 (opsparing vej).....		20.933	13.933
Nordea 6298 711 301 (vedligeh. lejlighed) .....		43.236	36.242
Omsætningsaktiver i alt .....		<u>1.153.016</u>	<u>666.246</u>
Aktiver i alt .....		<u>1.241.358</u>	<u>860.300</u>

Balance pr. 31. december 2023Passiver

<u>Egenkapital:</u>		2022
Depositum, 63 stk. à kr. 6.000 .....		378.000 378.000
<u>Overført overskud/tab:</u>		
Overført fra tidligere år .....		(344.714) (301.562)
Overført fra resultatopgørelse .....		139.158 (43.152)
		<u>(205.556) (344.714)</u>
Henlagt opsparing tag .....	8	<u>445.074 391.358</u>
Henlagt opsparing vedligeholdelse iht. §18 .....	9	<u>34.416 63.640</u>
Henlagt opsparing vedligeholdelse lejl. 1-45 og 53-63 .....	10	<u>43.236 37.490</u>
Henlagt opsparing vedligeholdelse sandfiltre .....	11	<u>262.402 187.430</u>
Egenkapital i alt .....		<u>957.572 713.204</u>
<u>Kortfristet gæld:</u>		
Tilbagebetaling til ejere vedr. årsopgørelser, vand .....		6.860 9.386
Tilbagebetaling til ejere vedr. årsopgørelser, el .....		176.819 83.355
Modtagne forudbetalinger fra ejere vedr. 2024 .....		7.381 22.731
Anden gæld .....	12	<u>92.726 31.624</u>
Kortfristet gæld i alt .....		<u>283.786 147.096</u>
Gæld i alt .....		<u>283.786 147.096</u>
Passiver i alt .....		<u>1.241.358 860.300</u>
Pantsætning og sikkerhedsstillelser .....	13	

Noter

<u>Budget</u> <u>2023</u>		<u>2022</u>
	1. <u>Vand:</u>	
	Aconto indbetalinger .....	63.000      62.750
	Tilbagebetaling / Restopkrævning efter aflæsning mv .....	(8.088)      (13.792)
		54.912      48.958
	- Betalt vand til Brh. Energi og Forsyningsselskab .....	(28.571)      (32.058)
14.000	Samlet vandindtægt .....	26.341      16.900
(14.000)	Overført til opsparing til vedligeholdelse iht. §18 .....	(26.341)      (16.900)
<u>0</u>		<u>0</u> <u>0</u>
	2. <u>El:</u>	
	Aconto indbetalinger .....	365.000      388.750
	Tilbagebetaling / Restopkrævning efter aflæsning mv .....	(182.136)      (90.812)
		182.864      297.938
	- Betalt el til BEOF.....	(300.629)      (550.639)
<u>260.000</u>	Samlet eludgift .....	<u>(117.765)</u> <u>(252.701)</u>
	3. <u>Svømmebassiner, vedligeholdelse m.v.:</u>	
170.000	Vedligeholdelse m.v. svømmebassiner .....	162.932      137.856
0	Heraf dækket af tidligere års henlæggelser .....	0      0
0	Heraf dækket af forsikringsselskab .....	0      0
<u>170.000</u>		<u>162.932</u> <u>137.856</u>
	4. <u>Fællesudgifter, fællesrum og -arealer, vedligeholdelse m.v.:</u>	
	Renovation, inkl. slamsugning .....	28.778      16.406
	Antenneanlæg incl. digitalisering .....	(13.551)      (5.733)
120.000	Vedligeholdelse .....	74.281      73.129
15.000	Småanskaffelser og diverse indkøb .....	11.709      26.299
7.000	Drifts fællesbygning og vej .....	5.294      4.709
42.000	Forsikring .....	42.304      38.510
<u>184.000</u>		<u>148.815</u> <u>153.320</u>

Noter

<u>Budget 2023</u>		<u>2022</u>
	<u>5. Administration:</u>	
1.500	Grundejerforeningskontingent .....	1.500
	Generalforsamling og bestyrelsesomkostninger .....	4.050
17.500	Udarbejdelse og opstilling af årsrapport inkl. regulering tidligere år .....	12.811
35.000	Honorar for administration, inkl. ekstraopgaver .....	40.996
	Advokat mv .....	234
	Telefon og internet .....	7.393
	Porto og gebyrer .....	3.391
	Edb-omkostninger .....	3.555
	Lønomsomkostninger og gebyrer .....	4.078
	Gaver og blomster .....	0
	Kontorartikler, annoncer m.m. ....	4.608
32.000	Øvrige poster .....	0
<u>86.000</u>		<u>82.616</u>
	<u>6. Sauna:</u>	
	Saldo primo .....	8.648
	Årets tilgang .....	0
	Afskrivning .....	(4.323)
	Saldo ultimo .....	<u>4.325</u>
	<u>7. Varmepumpeanlæg:</u>	
	Saldo primo .....	90.565
	Årets tilgang .....	0
	Afskrivning .....	(10.063)
	Saldo ultimo .....	<u>80.502</u>
	<u>8. Henlagt opsparing tag</u>	
	Saldo primo .....	391.358
	Årets henlæggelse .....	53.716
	Årets forbrug af henlæggelse .....	0
	Saldo ultimo .....	<u>445.074</u>
		<u>93.590</u>

Noter

Budget			
<u>2022</u>		<u>2022</u>	
9.	<u>Henlagt opsparing vedligeholdelse iht. §18</u>		
	Saldo primo .....	63.640	46.740
	Årets henlæggelse .....	26.341	16.900
	Årets forbrug af henlæggelse .....	(55.565)	0
	Saldo ultimo .....	<u>34.416</u>	<u>63.640</u>
10.	<u>Henlagt opsparing vedligeholdelse lejl. 1-45 og 53-63</u>		
	Saldo primo .....	37.490	22.494
	Årets henlæggelse .....	14.996	14.996
	Årets forbrug af henlæggelse .....	(9.250)	0
	Saldo ultimo .....	<u>43.236</u>	<u>37.490</u>
11.	<u>Henlagt opsparing vedligeholdelse sandfiltre</u>		
	Saldo primo .....	187.430	112.458
	Årets henlæggelse .....	74.972	74.972
	Årets forbrug af henlæggelse .....	0	0
	Saldo ultimo .....	<u>262.402</u>	<u>187.430</u>
12.	<u>Anden gæld:</u>		
	Afsat honorar for assistance ved opstilling af regnskab mv. ....	12.500	16.270
	Kreditorer .....	69.027	14.781
	Skyldig A-skat, Am-bidrag og ATP .....	11.199	573
		<u>92.726</u>	<u>31.624</u>
13.	<u>Pantsætning og sikkerhedsstillelser:</u>		
	Til sikkerhed for foreningens eventuelle krav mod medlemmer er der på hver lejlighed tinglyst pantstiftende for kr. 30.000.		