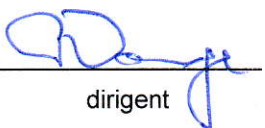


Ejerforeningen
Dueodde Feriepark
Årsrapport for året
1. januar - 31. december 2025
(20. regnskabsår)

CVR-nr. 29 55 66 79

Fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 2/4 2026.


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

IndholdSideLedelsesberetning

Foreningsoplysninger	2
----------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Bestyrelsens beretning	5

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025

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
Karen Marie Nilsson

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapport for perioden 1. januar 2025 til 31. december 2025 for E/F Dueodde Feriepark.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

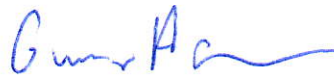
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

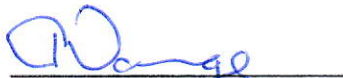
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nexø, den 2 /4 2026

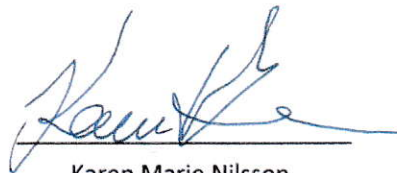
I bestyrelsen



Gunnar Hansen
Formand



Peter Vange
Næstformand



Karen Marie Nilsson

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 2025 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 / 2026

Bornholms Revision A/S, Godkendt revisionsaktieselskab

CVR-nr. 37 85 84 98

Jens-Otto A. Sonne
Statsautoriseret revisor

MNE-nr. 15625

Bestyrelsens beretning

2025 har igen været et år præget af store projekter og dermed store udgifter for foreningen. I fortsættelse af de indledende tiltag og indkøb i 2024 blev foråret 2025 præget af det store projekt med ombygning af teknikrum til pools og udskiftning af sandfiltre. Udgifterne hertil blev primært afholdt i 2025 ved brug af vore henlæggelser til sandfiltre. Beløb herudover blev betalt via vores almindelige driftskonto, hvilket tydeligt fremgår af årsrapporten. Samtidig viste det sig heldigvis ikke nødvendigt at opkræve yderligere beløb hos ejerne, ligesom vi har opnået et resultat for året 2025 tæt på nul. Dette er fuldt tilfredsstillende for bestyrelsen, da vores budget stort set er overholdt. I 2026 forventes enkelte udgifter relateret til ovennævnte projekt, bl.a. etablering af svanehalse (luftning af vand) ved begge pools.

Udgifter til vicevært er større i 2025 end tidligere. Dette skyldes at Thor er startet allerede i februar grundet ombygningen i teknikrum, samt at vor nye vicevært Anders har overlappet i arbejdstid med Thor sidst på sæsonen for at blive oplært i vor poolteknik. Dette vil gøre det lettere at opstarte sæsonen 2026.

Ud over det store projekt med sandfiltre er der desuden lavet flere større vedligeholdelsesopgaver i ferieparken i løbet af 2025. Her kan nævnes nye vinduer i svømmehal, reparation af flere kloaker/dræn og pumper hertil, niveau-regulering af p-plads, beskæring og fældning af beplantning, oprensning af sø, etablering af tilbageløbssikring på vandledning (krav fra kommunen) m.m.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for E/F Dueodde Feriepark for 2025 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
Pool	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 2025

Budget 2025		<u>Note</u>	2024
	<u>Indtægter:</u>		
1.137.300	Ejerforeningsbidrag	1.151.808	1.137.288
	Opkrævningsgebyrer	658	650
	Gebyr manglende aflæsninger	10.500	15.000
7.000	Vaskeripenge	8.620	9.425
15.000	Bidrag til vedligeholdelse lejligheder 1-45 og 53-63.....	14.996	14.996
75.000	Bidrag til vedligeholdelse sandfiltre	74.972	74.972
53.716	Bidrag til opsparing til tag	53.716	53.716
10.000	Bidrag til opsparing til vedligeholdelse iht. §18	11.110	13.732
<u>1.298.016</u>	<u>Indtægter i alt</u>	<u>1.326.380</u>	<u>1.319.779</u>
	<u>Omkostninger:</u>		
170.000	El	2 148.562	157.668
250.000	Svømmebassiner, vedligeholdelse m.v.	3 128.800	285.430
247.000	Fællesudgifter, fællesrum og -arealer, vedligehold. m.v.	4 366.386	239.685
350.000	Vicevært	395.349	349.282
106.500	Administration	5 106.089	140.613
	Afskrivning Pool	6 11.494	0
	Afskrivning sauna	0	4.325
10.063	Afskrivning varmepumpeanlæg	7 10.063	10.063
<u>1.133.563</u>	<u>Omkostninger i alt</u>	<u>1.166.743</u>	<u>1.187.066</u>
<u>0</u>	<u>Ekstraordinære poster</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>164.453</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>159.637</u>	<u>132.713</u>
	<u>Resultatdisponering:</u>		
10.000	Overført til opsparing til vedligeholdelse iht. §18	11.110	
53.716	Overført til renovering tag	53.716	
15.000	Overført til vedligeholdelse lejligheder 1-45 og 53-63.....	14.996	
75.000	Overført til vedligeholdelse sandfiltre	74.972	
10.737	Årets resultat overføres til konto for overført resultat	4.843	
<u>164.453</u>		<u>159.637</u>	

Balance pr. 31. december 2025Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Anlægsaktiver:</u>			
Pool	6	103.450	0
Varmepumpeanlæg	7	60.376	70.439
Anlægsaktiver i alt		<u>163.826</u>	<u>70.439</u>
<u>Omsætningsaktiver:</u>			
Tilgodehavender		0	275
Periodeafgrænsningsposter		0	43.750
		<u>0</u>	<u>44.025</u>
<u>Likvide beholdninger:</u>			
Nordea 8973 109 392		325.934	228.800
Nordea 3499 554 884 (\$18 opsparing)		11.110	13.739
Nordea 8983 118 853 (opsparing tag)		552.506	498.790
Nordea 9024 993 733 (opsparing sandfiltre).....		0	306.124
Nordea 9028 936 033 (opsparing vej).....		35.000	27.933
Nordea 6298 711 301 (vedligeh. lejlighed)		67.985	54.969
Omsætningsaktiver i alt		<u>992.535</u>	<u>1.130.355</u>
Aktiver i alt		<u>1.156.361</u>	<u>1.244.819</u>

Balance pr. 31. december 2025Passiver

		<u>2024</u>
<u>Egenkapital:</u>		
Depositum, 63 stk. à kr. 6.000	378.000	378.000
<u>Overført overskud/tab:</u>		
Overført fra tidligere år	(230.259)	(205.556)
Overført fra resultatopgørelse	4.843	(24.703)
	<u>(225.416)</u>	<u>(230.259)</u>
Henlagt opsparing tag	8	<u>552.506</u>
Henlagt opsparing vedligeholdelse iht. §18	9	<u>11.110</u>
Henlagt opsparing vedligeholdelse lejl. 1-45 og 53-63	10	<u>67.985</u>
Henlagt opsparing vedligeholdelse sandfiltre	11	<u>0</u>
Egenkapital i alt	<u>784.185</u>	<u>1.021.363</u>
<u>Kortfristet gæld:</u>		
Tilbagebetaling til ejere vedr. årsopgørelser, vand	11.236	18.876
Tilbagebetaling til ejere vedr. årsopgørelser, el	74.559	104.440
Modtagne forudbetalinger fra ejere vedr. 2026	12.404	13.355
Anden gæld	12	<u>273.977</u>
Kortfristet gæld i alt	<u>372.176</u>	<u>223.456</u>
Gæld i alt	<u>372.176</u>	<u>223.456</u>
Passiver i alt	<u>1.156.361</u>	<u>1.244.819</u>
Pantsætning og sikkerhedsstillelser	13	

Noter

Budget <u>2025</u>		<u>2024</u>
1. Vand:		
	Aconto indbetalinger	(63.000) (63.000)
	Tilbagebetaling / Restopkrævning efter aflæsning mv	18.736 19.308
		(44.264) (43.692)
	- Betalt vand til Brh. Energi og Forsyningselskab	33.154 29.960
10.000	Samlet vandindtægt	(11.110) (13.732)
(10.000)	Overført til opsparing til vedligeholdelse iht. §18	11.110 13.732
<u>0</u>		<u>0</u> <u>0</u>
2. El:		
	Aconto indbetalinger	(309.000) (309.000)
	Tilbagebetaling / Restopkrævning efter aflæsning mv	84.512 110.474
		(224.488) (198.526)
	- Betalt el til Brh. Energi og Forsyningselskab	373.050 356.194
<u>170.000</u>	Samlet eludgift	<u>148.562</u> <u>157.668</u>
3. Svømmebassiner, vedligeholdelse m.v.:		
250.000	Vedligeholdelse m.v. svømmebassiner	128.800 285.430
<u>0</u>	Heraf dækket af forsikringsselskab	<u>0</u> <u>0</u>
<u>250.000</u>		<u>128.800</u> <u>285.430</u>
4. Fællesudgifter, fællesrum og -arealer, vedligeholdelse m.v.:		
	Renovation, inkl. slamsugning	17.649 33.847
	Antenneanlæg incl. digitalisering	203 (9.655)
155.000	Vedligeholdelse og drift	246.044 127.036
30.000	Småanskaffelser og diverse indkøb	35.879 22.121
7.000	Vejudgifter	8.567 11.357
55.000	Forsikring	58.044 54.979
<u>247.000</u>		<u>366.386</u> <u>239.685</u>

Noter

<u>Budget 2025</u>		<u>2024</u>	
5. Administration:			
1.500	Grundejerforeningskontingent	1.500	1.500
	Generalforsamling og bestyrelsesomkostninger	7.950	7.845
15.000	Udarbejdelse og opstilling af årsrapport inkl. regulering tidligere år	15.375	12.811
45.000	Honorar for administration, inkl. ekstraopgaver	42.700	42.270
	Advokat og Teknologisk institut	21.426	56.622
	Telefon og internet	4.946	6.531
	Porto og gebyrer	4.139	3.188
	Edb-omkostninger	1.133	1.125
	Lønomsomkostninger og gebyrer	3.986	5.090
	Gaver og blomster	500	0
	Kontorartikler, annoncer m.m.	2.434	3.631
45.000	Øvrige poster	0	0
<u>106.500</u>		<u>106.089</u>	<u>140.613</u>
6. Pool:			
	Saldo primo	0	0
	Årets tilgang	496.040	0
	Heraf dækket af henlæggelse til sandfiltre	(381.096)	0
	Årets tilgang efter anvendelse af henlæggelse	114.944	0
	Afskrivning	(11.494)	0
	Saldo ultimo	<u>103.450</u>	<u>0</u>
7. Varmepumpeanlæg:			
	Saldo primo	70.439	80.502
	Årets tilgang	0	0
	Afskrivning	(10.063)	(10.063)
	Saldo ultimo	<u>60.376</u>	<u>70.439</u>
8. Henlagt opsparing tag			
	Saldo primo	498.790	445.074
	Årets henlæggelse	53.716	53.716
	Årets forbrug af henlæggelse	0	0
	Saldo ultimo	<u>552.506</u>	<u>498.790</u>

Noter

		<u>2024</u>
9.	<u>Henlagt opsparing vedligeholdelse iht. §18</u>	
	Saldo primo	13.739 34.416
	Årets henlæggelse	11.110 13.732
	Årets forbrug af henlæggelse	<u>(13.739)</u> <u>(34.409)</u>
	Saldo ultimo	<u>11.110</u> <u>13.739</u>
10.	<u>Henlagt opsparing vedligeholdelse lejl. 1-45 og 53-63</u>	
	Saldo primo	54.969 43.236
	Årets henlæggelse	14.996 14.996
	Årets forbrug af henlæggelse	<u>(1.980)</u> <u>(3.263)</u>
	Saldo ultimo	<u>67.985</u> <u>54.969</u>
11.	<u>Henlagt opsparing vedligeholdelse sandfiltre</u>	
	Saldo primo	306.124 262.402
	Årets henlæggelse	74.972 74.972
	Årets forbrug af henlæggelse	<u>(381.096)</u> <u>(31.250)</u>
	Saldo ultimo	<u>0</u> <u>306.124</u>
12.	<u>Anden gæld:</u>	
	Afsat honorar for assistance ved opstilling af regnskab mv.	15.400 13.015
	Kreditorer	249.258 72.578
	Skyldig A-skat, Am-bidrag og ATP	<u>9.319</u> <u>1.192</u>
		<u>273.977</u> <u>86.785</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.	