

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33 96 35 56
Egtved Allé 4
6000 Kolding
Telefon: 75 53 00 00
Telefax: 75 53 00 38
www.deloitte.dk

**Ejerforeningen Feriecenter Bønnerup
Strand
Fægangsvej 11, Bønnerup Strand
8585 Glesborg
CVR-nr. 26199662**

Årsregnskab 2023

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	6
Balance pr. 31.12.2023	7
Specifikationer	9
Fordeling af indtægter og omkostninger pr. lejlighedstype	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har behandlet og vedtaget årsregnskabet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, som indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bønnerup Strand, den 1. marts 2024

Bestyrelsen

Peter Nees
formand

Niels Bach-Jensen
kasserer

Mette Karmark
sekretær

Else Høj

William Christensen

Gitte Strangholt

Den uafhængige revisors påtegning

Til bestyrelsen i Ejerforeningen Feriecenter Bønnerup Strand

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Feriecenter Bønnerup Strand for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter god regnskabsskik, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med god regnskabsskik, jf. beskrivelsen i 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 International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold ved revisionen

De anførte budgettal er udarbejdet af bestyrelsen og er ikke omfattet af revisionen.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med god regnskabsskik jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors påtegning

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 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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens 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 bl.a. 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.

Kolding, 1. marts 2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Lone Merete Hansen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 29390

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Indtægter

Ejerlejlighedsforeningens indtægter omfatter opkrævning fra medlemmer mv. Indtægten indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at opkrævningen påløber.

Omkostninger

Omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger, reparation og vedligeholdelse mv.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den forventede restværdi efter afsluttet brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 6 - 7 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter foreningens beholdninger af forbrugsvarer og er værdiansat til skønnet kostpris.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Hensættelser

Hensættelser omfatter de af bestyrelsen hensatte beløb til dækning af fremtidigt større forbedrings- og vedligeholdelsesudgifter.

Resultatopgørelse

	Spec.	Budget (ikke revideret)		
		2023 kr.	2023 t.kr.	2022 t.kr.
Medlemskontingenter	1	1.176.031	1.248	1.115
Dekort, Feriecenteret Bønnerup Strand ApS		197.500	0	167
Øvrige indtægter		42.040	0	18
Indtægter		1.415.571	1.248	1.300
Driftsomkostninger	2	(225.212)	(308)	(264)
Fællesantenne		(351.514)	(250)	(301)
Reparation og vedligeholdelse	3	(286.657)	(240)	(148)
Forsikringer		(149.429)	(150)	(131)
Administrationsomkostninger	4	(252.281)	(185)	(201)
Varmeregnskab	5	0	0	0
Vandregnskab	6	0	0	0
Internetregnskab	7	13.811	0	(8)
Vicevært/rengøring	8	250.442	0	182
Afskrivninger	9	0	(115)	(144)
Omkostninger		(1.000.840)	(1.248)	(1.015)
Resultat før renter		414.731	0	285
Finansielle omkostninger		(14.692)	0	(17)
Årets resultat		400.039	0	268

Årets resultat foreslås disponeret således:

Hensættelse til bygninger og fællesarealer	300.000
Hensættelser til varme	25.000
Hensættelser til vand	25.000
Overført til egenkapital	50.039
	50.039

Balance pr. 31.12.2023

	<u>Spec.</u>	<u>2023 kr.</u>	<u>2022 t.kr.</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9	<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>0</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10	<u>1.750.000</u>	<u>1.750</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>1.750.000</u>	<u>1.750</u>
Anlægsaktiver		<u>1.750.000</u>	<u>1.750</u>
Tilgodehavende medlemsbidrag		33.038	112
Andre tilgodehavender		469.378	767
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		260.000	0
Beholdning af gas		16.571	13
Varebeholdning		38.799	44
Tilgodehavende moms		0	90
Periodeafgrænsningsposter	11	<u>114.316</u>	<u>74</u>
Tilgodehavender		<u>932.102</u>	<u>1.100</u>
Bankindestående, Djurslands Bank, kto.nr. 7262 1013268		1.054.082	355
Bankindestående, Djursland Bank, kto.nr. 7261-1135608 viceværtkonto		<u>15.364</u>	<u>18</u>
Likvide beholdninger		<u>1.069.446</u>	<u>373</u>
Omsætningsaktiver		<u>2.001.548</u>	<u>1.473</u>
Aktiver		<u><u>3.751.548</u></u>	<u><u>3.223</u></u>

Balance pr. 31.12.2023

	<u>Spec.</u>	<u>2023 kr.</u>	<u>2022 t.kr.</u>
Egenkapital 01.01.2023		587.423	499
Overført årets resultat		50.039	88
Egenkapital		<u>637.462</u>	<u>587</u>
Hensat til vedligeholdelse af bygninger og fællesarealer		462.000	162
Hensat til vedligeholdelse af varmecentral		182.610	158
Hensat til vedligeholdelse af vandinstallation		121.043	96
Hensættelser	12	<u>765.653</u>	<u>416</u>
Skyldig gældsbreve, ejere	13	647.500	1.062
Langfristet gældsforpligtelser		<u>647.500</u>	<u>1.062</u>
Skyldig gældsbreve, ejere		161.875	213
Skyldigt medlemsbidrag		0	12
Mellemværende med ejerne, viceværterkonto		15.364	18
Kreditorer		213.415	452
Skyldig moms		358.689	0
Anden gæld	14	951.590	463
Kortfristet gældsforpligtelser		<u>1.700.933</u>	<u>1.158</u>
Passiver		<u><u>3.751.548</u></u>	<u><u>3.223</u></u>

Specifikationer

		Budget (ikke revideret)	
	2023 kr.	2023 t.kr.	2022 t.kr.
1. Medlemskontingenter			
Administrationsbidrag	182.203	185	175
Driftsbidrag	843.816	913	815
Forsikringsbidrag	150.012	150	125
	1.176.031	1.248	1.115
2. Driftsomkostninger			
Renovation	69.759	80	74
Fælles arealer	97.689	228	100
Fælles elforbrug	39.992	0	434
Viderefaktureret elforbrug	0	0	(345)
Omkostninger vaskemaskine	17.772	0	0
	225.212	308	264
3. Reparation og vedligeholdelse			
Reparation og vedligeholdelse af bygninger	123.172	120	85
Reparation og vedligeholdelse af fælles installationer	163.485	120	63
	286.657	240	148

Specifikationer

	Budget (ikke revideret)	
	2023 kr.	2022 t.kr.
4. Administrationsomkostninger		
IT-omkostninger	0	1
Kontingenter og kontorartikler mm.	8.449	0
Revision og udarbejdelse af årsregnskab	30.000	40
Revision og udarbejdelse af årsregnskab, rest	(8.500)	0
Bogførings- og anden administrativ assistance	101.161	95
Bogførings- og anden administrativ assistance	20.000	0
Generalforsamling og bestyrelsesmøder	20.635	13
Kørselsgodtgørelse til bestyrelsen	52.977	17
Advokat	10.400	10
Telefon	10.093	11
Småanskaffelser	13.348	14
Regulering hensættelse til tab	(6.282)	0
	252.281	201
5. Varmeregnskab		
Varmebidrag	750.326	989
Reparation og vedligeholdelse af varmecentral	(47.891)	(4)
Elforbrug, varmecentral	(506.061)	(743)
Varmeregnskab	(67.509)	(78)
Indkøb af gas	(136.437)	(167)
Flytteafregninger	0	0
Overført til senere afregning	7.572	3
	0	0
6. Vandregnskab		
Vandbidrag og vandaflødningsbidrag	520.378	732
Vandregnskab	(50.725)	(49)
Vandaflødningsbidrag, aconto	(299.220)	(383)
Vandforbrug, aconto	(138.348)	(280)
Reparation og vedligeholdelse af vandinstallation	(40.017)	(4)
Flytteafregninger	0	0
Overført til senere afregning	7.932	(16)
	0	0

Specifikationer

	2023 kr.	Budget (ikke revideret) 2023 t.kr.	2022 t.kr.
7. Internetregnskab			
Internetbidrag	111.212	110	109
Internetabonnement	(97.401)	(110)	(117)
	13.811	0	(8)
8. Viceværtregnskab/rengøring			
Opkrævet viceværtsvederlag	695.006		538
Indtægter fra Danland (inkl. rengøring)	870.739		874
Indtægter fra minigolf	(2.080)		64
Øvrige indtægter (linnedpakker, tilkøb viderefaktureringer mv.)	138.841		174
Regulering varelager	(2.464)		2
Rengøringsomkostninger	(618.741)		(692)
Personaleomkostninger	(830.861)		(778)
	250.442	0	182
			Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
9. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris 01.01.2023			676.261
Kostpris tilgang, varmepumpe			0
Kostpris 31.12.2023			676.261
Af- og nedskrivninger 01.01.2023			676.261
Årets afskrivninger			0
Af- og nedskrivninger 31.12.2023			676.261
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2023			0

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
10. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris 01.01.2023	<u>1.750.000</u>
Kostpris 31.12.2023	<u>1.750.000</u>
Årets op/nedskrivninger	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31.12.2023	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2023	<u>1.750.000</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Ejerforeningen Bønnerup Strand ApS	Norrdjurs	ApS	100

Specifikationer

	2023	2022
	kr.	t.kr.
11. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt varme	67.702	0
Forudbetalt tv-pakke og internet	0	69
Forudbetalt forsikring	45.828	0
Øvrigt	786	5
	114.316	74

	Bygninger og	Varmecentral	Vand-	I alt
	fællesarealer	kr.	installation	kr.
	kr.	kr.	kr.	kr.
12. Hensættelser				
Hensat 01.01.2023	162.000	157.610	96.043	415.653
Forbrugt i 2023	0	0	0	0
Hensat i 2023	300.000	25.000	25.000	350.000
Hensat 31.12.2023	462.000	182.610	121.043	765.653

13. Langfristet gældsforpligtelser

Af langfristede gældsforpligtelser udgør restgæld efter 5 år 162 t.kr.

	2023	2022
	kr.	t.kr.
14. Anden gæld		
Skyldig vedr. varmeregnskab	67.069	65
Skyldig vedr. vandregnskab	50.725	49
Skyldig bogføringsassistance, afsat	22.000	25
Revision af årsregnskab, afsat	30.000	20
Mellemregning vand- og varmeregnskaber	222.943	29
Afsat vandopgørelse 2. halvår 2023	70.559	90
Egen elforbrug 4 kv. 2023	22.592	17
Skyldig A-skat, AM-bidrag mv.	111.795	69
Skyldig Ejerforeningen Bønnerup ApS – overdragelse af anparter	353.907	99
	951.590	463

Fordeling af indtægter og omkostninger pr. lejlighedstype

	<u>4 pers. lejlighed</u>	<u>6 pers. lejlighed</u>	<u>Penthouse- lejlighed</u>	<u>Lejlighed nr. 147</u>	<u>Lejlighed nr. 148</u>	<u>Lejlighed nr. 149</u>
Andel årets resultat	<u>61</u>	<u>330</u>	<u>995</u>	<u>7.216</u>	<u>7.216</u>	<u>14.465</u>
Andel af egenkapital 01.01.2023	1.860	3.255	12.373	36.164	54.712	102.576
Andel resultat	<u>61</u>	<u>330</u>	<u>995</u>	<u>7.216</u>	<u>7.216</u>	<u>14.465</u>
Andel egenkapital 31.12.2023	<u>1.921</u>	<u>3.585</u>	<u>13.368</u>	<u>43.380</u>	<u>61.928</u>	<u>117.041</u>

	<u>Resultat kr.</u>	<u>Egenkapital kr.</u>
Afstemning		
4. pers. lejlighed (130 stk.) (der ejes 1 ud af 130)	7.930	249.730
6. pers. lejlighed (16 stk.) (der ejes 1 ud af 16)	5.280	57.360
Penthouselejlighed (8 stk.) (der ejes 1 ud af 8)	7.960	106.944
Lejlighed nr. 147	7.216	43.380
Lejlighed nr. 148	7.216	61.928
Lejlighed nr. 149	14.465	117.041
Afrunding	<u>(28)</u>	<u>1.079</u>
	<u>50.039</u>	<u>637.462</u>