

Feriecentret Østersø Færgesgård

Kalvehave Havnevej 45
4771 Kalvehave

CVR.nr. 12 29 69 83

Årsrapport for året 2024

35 . regnskabsår

Efterfølgende årsrapport med tilhørende noter er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling, den 18/3 2025.



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>side</u>
Foreningsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisionspåtegning afgivet af uafhængig revisor	5-7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9-10
Resultatopgørelse for året 2024	11
Balance pr. 31. december 2024	12-13
Noter til årsrapporten 2024	14-18

Foreningsoplysninger

Foreningen

Feriecentret Østersø Færgesgård
Kalvehave Havnevej 45
4771 Kalvehave

Telefon: 5538 8493
Telefax: 5538 8453
Hjemmeside: www.faergegaard.dk
E-mail: info@faergegaard.dk

CVR-nr.: 12 29 69 83
Stiftet: 15. juni 1988
Hjemsted: Vordingborg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2024

Bestyrelse

Preben Larsen
Bent Endru Larsen
Claus Rubin
Mads Gjørnlund
John Olsen

Pengeinstitutter

Møns Bank A/S
Svend Gønges Torv 10
4720 Præstø

Danske Bank
Storegade 47
4780 Stege

Revision

Øernes Revision Registreret Revisionsaktieselskab
Næstvedvej 2
4760 Vordingborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2024 for Feriecentret Østersø Færgegård.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med gældende regnskabsbestemmelser og i overensstemmelse med vedtægternes krav til regnskabsaflæggelse.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsrapporten giver efter vor opfattelse et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver og den finansielle stilling samt resultatet.

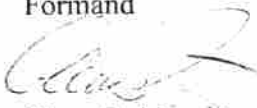
Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Kalvehave, den 28. januar 2025

I bestyrelsen



Preben Larsen
Formand



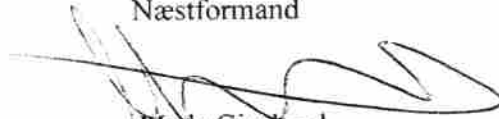
Claus Rubin



John Olsen



Bent Endru Larsen
Næstformand



Mads Gjølund

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Feriecentret Østersø Færgegård

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Feriecentret Østersø Færgegård for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 revisorers 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 vedrørende revisionen

Årsregnskabet indeholder det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 2022. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne i tilknytning til resultatopgørelsen, har ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 selskabet, 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 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 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 selskabet 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.

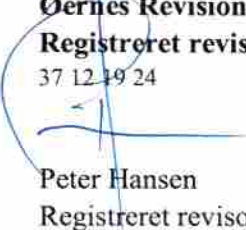
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Vordingborg, den 28. januar 2025

Øernes Revision

Registreret revisionsaktieselskab

37 12 19 24



Peter Hansen

Registreret revisor

Medlem af FSR - danske revisorer

Ledelsesberetning

Foreningens væsentligste aktiviteter:

Foreningens aktiviteter er at administrere fællesanliggender for de ejerlejligheder der er knyttet til ejendommen.

Usædvanlige forhold:

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsregnskabet.

Usikkerhed ved indregning eller måling:

Der er ingen usikkerhed forbundet ved indregning eller måling af specifikke poster i årsregnskabet.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold:

Årsrapporten udviser et resultat på kr. -213.629.

Foreningens egenkapital udgør efter overførsel af årets resultat kr. 2.026.472.

Årets resultat vurderes af ledelsen som mindre tilfredsstillende. For regnskabsåret var der budgetteret et underskud på kr. 97.936.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag:

Årsrapporten for Feriecentret Østersø Færgegård er udarbejdet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for regnskabsklasse A.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Indtægtskriterium:

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Personaleomkostninger:

Personaleomkostninger omfatter løn og gager inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til foreningens medarbejdere.

Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger inkluderer renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver:

Goodwill erhvervet i forbindelse med køb af aktiviteter måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med fradrag af nedskrivninger, fordeles lineært over den forventede økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år.

Materielle anlægsaktiver:

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør 30 år. Der afskrives ikke på grunde.

Ombygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør 5 - 15 år. Der afskrives ikke på grunde.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles i balancen til nominel værdi eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt tillige med en generel erfaringsbaseret nedskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser:

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår, herunder reguleringer til dagsværdi for afledte finansielle instrumenter med positiv dagsværdi. Dette udgør typisk forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter m.v.

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år o.lign.

Resultatopgørelse for året 2024

<u>Note</u>	<u>Realiseret 2024</u>	<u>Realiseret 2023</u>	<u>Budget 2024 (Ikke revideret)</u>	<u>Afvigelse realiseret - budget</u>
1 Kontingenter	2.094.690	2.118.608	2.110.680	-15.990
El-refusion ved benyttelse	195.199	213.722	210.000	-14.801
2 Andre indtægter	672.961	647.604	669.600	3.361
INDTÆGTER I ALT	2.962.850	2.979.934	2.990.280	-27.430
3 Ejendomsskatter, renovation og forsikringer	197.035	268.587	238.217	41.182
4 Bookingsprovision	112.928	26.565	30.000	-82.928
5 Eludgifter	436.796	433.709	427.000	-9.796
6 Personaleomkostninger	1.065.272	1.059.362	1.059.830	-5.442
7 Drift af fælleslokaler	107.138	49.888	89.168	-17.970
8 Vedtægtsbestemt indvendig vedligeholdelse	449.323	397.232	445.833	-3.490
9 Udvendig vedligeholdelse iht. plan	70.129	102.334	129.167	59.038
10 Nyanskaffelser	0	0	0	0
10 Anden vedligeholdelse	377.596	382.935	354.334	-23.262
11 Administrationsomkostninger	241.935	232.957	214.667	-27.268
Hensat til tab ejere/tab realiseret	18.327	53.000	0	-18.327
12 Af- og nedskrivninger fælleshus	100.000	100.000	100.000	0
OMKOSTNINGER I ALT	3.176.479	3.106.569	3.088.216	-88.263
ÅRETS RESULTAT	-213.629	-126.635	-97.936	-115.693

Balance pr. 31. december 2024

<u>Note</u>	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
Aktiver:		
Anlægsaktiver:		
Materielle anlægsaktiver:		
12 Fælleshus	2.071.623	2.171.623
Materielle anlægsaktiver i alt	2.071.623	2.171.623
ANLÆGSAKTIVER I ALT	2.071.623	2.171.623
Omsætningsaktiver:		
Tilgodehavender:		
Tilgodehavende, ejere	176.119	211.900
Hensat til tab ejere	-130.000	-130.000
Andre tilgodehavender	8.184	7.930
Periodeafgrænsningsposter, forsikring og messe	37.707	36.536
Tilgodehavender i alt	92.010	126.366
13 Likvide beholdninger	348.104	409.732
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	440.114	536.098
AKTIVER I ALT	2.511.737	2.707.721

Balance pr. 31. december 2024

<u>Note</u>	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
Passiver:		
Egenkapital:		
Kapitalkonto primo	2.240.101	2.366.736
Årets resultat	-213.629	-126.635
EGENKAPITAL I ALT	<u>2.026.472</u>	<u>2.240.101</u>
Gældsforpligtelser:		
Kortfristede gældsforpligtelser:		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20.000
Forudbetalt udlejning	39.968	92.960
Elforbrug fratrukket a'contobetaling	127.775	68.938
14 Anden gæld	160.521	191.627
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt kontingent	137.001	94.095
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>485.265</u>	<u>467.620</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>485.265</u>	<u>467.620</u>
PASSIVER I ALT	<u>2.511.737</u>	<u>2.707.721</u>
16 Eventualposter mv.		

Noter til årsrapporten 2024

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
1 Kontingenter		
Feriecentret, 200 andele x 12 mdr.	1.872.000	1.872.000
Foreningen, 200 andele x 12 mdr.	260.000	260.000
Kontingent egne andele	-37.310	-13.392
	<u>2.094.690</u>	<u>2.118.608</u>
2 Andre indtægter		
Udlejningsindtægt center	144.614	132.169
Udlejningsindtægt booking.com m.fl.	130.890	149.635
Rengøring centerudlejning	109.750	110.950
Rengøring booking	178.100	193.700
Udlejning af linned	54.248	40.188
Udlejning egne andele	34.071	7.134
Salg andele	12.607	0
Diverse	8.560	9.720
Renteindtægter og gebyr	121	4.108
	<u>672.961</u>	<u>647.604</u>
3 Ejendomsskatter, renovation og forsikringer		
Ejendomsskat, renovation og vandafgift	117.373	195.735
Forsikringer	79.662	72.852
	<u>197.035</u>	<u>268.587</u>
4 Bookingsprovision		
Booking provision ydelsesmoms tidl. år	58.841	0
Booking provision rengøring	54.087	26.565
	<u>112.928</u>	<u>26.565</u>
5 Eludgifter		
Lejligheder	330.422	316.358
Fællesmåler, kælder m.v.	24.985	27.499
Fællesmåler, fælleshus m.v.	103.250	100.471
Energiafgifter, fællesmålere	-21.861	-10.619
	<u>436.796</u>	<u>433.709</u>

Noter til årsrapporten 2024

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
6 Personaleomkostninger		
Lønninger	949.598	915.922
Lønrefusion	-25.213	0
Ekstern hjælp	56.812	58.055
Pensioner	51.185	50.819
Andre omkostninger til social sikring	32.890	34.566
	1.065.272	1.059.362
 Antal personer beskæftiget i gennemsnit	 4,69	 4,74
7 Drift af fælleslokaler		
Kemikalier	3.917	2.614
Vedligeholdelse, inventar	7.491	12.773
Vedligeholdelse, teknik	76.158	19.736
Vedligeholdelse, bygninger	9.445	3.306
Miljøkontrol	10.127	11.459
	107.138	49.888
8 Vedtægtsbestemt indvendig vedligeholdelse		
Køkken inkl. gulv	331.649	256.040
Rep. og udskiftning brusekabiner	24.062	0
Badeværelsesmøbler	12.312	0
Bruser	0	408
Service til køkken og bad	7.489	10.991
Nye hårde hvidevarer	28.940	23.796
El-reparationer af hvidevarer, radiatorer og ventilatorer	0	4.365
Senge	0	4.695
TV, dvd-afspillere, radio mm	6.190	0
Støvsuger og poser	4.419	0
Malerarbejde	27.240	72.229
Lamper	1.723	0
Vandvarmer, bruser, toilet m.v.	5.299	3.125
Radiatorer incl montering	0	13.360
Gardiner	0	7.390
Mikroovne	0	833
	449.323	397.232

Noter til årsrapporten 2024

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Konto for vedtægtsbestemt indvendig vedligeholdelse		
Saldo primo	-506.165	-614.397
Afholdte omkostninger jf. ovenstående	449.323	397.232
	-56.842	-217.165
Beregnet udgift til fuldstændig istandsættelse af 3 lejligheder (pristalsreguleret)	-289.000	-289.000
Saldo ultimo (forud afholdt vedligeholdelse i henhold til vedtægterne)	-345.842	-506.165
 9 Udvendig vedligeholdelse iht. plan		
Legeplads	5.245	1.107
Diverse puds- og malerarbejde	0	63.271
Hegn	24.250	0
Kloakfilmning og spuling	6.562	0
Tagtjek	3.933	3.856
Fældning hæk og læghegn	0	9.324
Beslag pergola	7.396	0
Parasoller	2.327	0
Tagvask og algebehandling	12.083	24.776
Fliserens	8.333	0
	70.129	102.334
 10 Anden vedligeholdelse		
Rengøringsartikler	19.293	25.952
Linnedleje og vask	209.621	195.078
Drift antenneanlæg inkl afgifter og licens	37.892	35.501
Invendig vedligeholdelse af løsøre	33.127	27.864
Udvendig vedligeholdelse, almindelig	77.663	98.540
	377.596	382.935

Noter til årsrapporten 2024

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
11 Administrationsomkostninger		
Kontorhold, porto m.v.	73.543	68.247
Revision og regnskabsassistance	30.000	30.208
Advokat	11.666	1.562
Advokat vedr. generalforsamling	10.417	10.417
Personaleudgifter, repræsentation	1.669	1.190
Telefon, it, web	49.484	44.353
Generalforsamling og møder	17.488	14.254
Kørselsgodtgørelse	7.178	7.065
Markedsføring	9.661	15.913
Tilskud kalvehave butikshus	0	10.000
Momsregulering	30.829	29.748
	241.935	232.957
12 Fælleshus		
Oprindelig anskaffelsessum	130.415	130.415
Ombygning af fælleshus	4.357.208	4.357.208
Anskaffelsessum ultimo	4.487.623	4.487.623
 Akkum. af- og nedskr. primo	2.316.000	2.216.000
Årets afskrivninger	100.000	100.000
Akk. af- og nedskr. ultimo	2.416.000	2.316.000
 Bogført værdi ultimo	2.071.623	2.171.623
13 Likvide beholdninger		
Kassebeholdning	1.896	1.815
Danske Bank	328.853	390.308
Møns Bank	17.355	17.609
	348.104	409.732

Noter til årsrapporten 2024

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
14 Anden gæld		
Feriepengeforpligtelse og st bededagstillæg	20.217	16.500
Skyldig A-skat m.v.	25.036	60.758
Skyldigt ATP-bidrag m.v.	14.333	7.658
Skyldige feriepenge	1.577	1.836
Skyldig moms	99.358	104.875
	<u>160.521</u>	<u>191.627</u>
 15 Redegjort moms		
Salgsmoms	<u>497.027</u>	<u>503.718</u>
Købsmoms	<u>262.515</u>	<u>251.057</u>
Moms af ydelseskøb i udlandet	<u>26.009</u>	<u>0</u>
Energiafgifter	<u>21.861</u>	<u>10.619</u>