

Feriecentret Østersø Færgegård

Kalvehave Havnevej 45
4771 Kalvehave

CVR.nr. 12 29 69 83

Årsrapport for året 2022

33 . regnskabsår

Efterfølgende årsrapport med tilhørende noter er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling, den ²⁸/₂ 2023.



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 2022	11
Balance pr. 31. december 2022	12-13
Noter til årsrapporten 2022	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 2022

Bestyrelse

Preben Larsen
Bent Endru Larsen
Claus Rubin
Mads Gjølund
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 2022 for Feriecentret Østersø Færgesgård.

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 16. januar 2023

I bestyrelsen



Preben Larsen
Formand



Claus Rubin



Bent Endru Larsen
Næstformand



Mads Gjørland

John Olsen

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 16. januar 2023

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. -347.354.

Foreningens egenkapital udgør efter overførsel af årets resultat kr. 2.366.736.

Årets resultat vurderes af ledelsen som mindre tilfredsstillende. For regnskabsåret var der budgetteret et underskud på kr. 197.769.

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 Færggård 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.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel scrapværdi, 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.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel scrapværdi, 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 nettorealisationsværdi, 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 2022

	Realiseret		Budget		Afvigelse
	2022	2021	2022 (Ikke revideret)	2022	realiseret - budget
1 Kontingenter	1.958.160	1.958.160	1.958.160	1.958.160	0
El-refusion ved benyttelse	211.630	178.384	180.000	180.000	31.630
2 Andre indtægter	729.308	731.687	691.000	691.000	38.308
INDTÆGTER I ALT	2.899.098	2.868.231	2.829.160	2.829.160	69.938
4 Ejendomskatter, renovation og forsikringer	279.315	252.468	259.223	259.223	-20.092
3 Bookingsprovision	32.300	33.609	34.000	34.000	1.700
5 Eludgifter	329.202	327.414	328.500	328.500	-702
6 Personaleomkostninger	1.083.061	1.028.025	1.003.121	1.003.121	-79.940
7 Drift af fælleslokaler	78.952	103.954	80.334	80.334	1.382
8 Vedtægtsbestemt indvendig vedligeholdelse	530.801	547.358	506.667	506.667	-24.134
9 Udvendig vedligeholdelse iht. plan	192.064	79.364	204.167	204.167	12.103
10 Anden vedligeholdelse	343.813	329.182	290.917	290.917	-52.896
11 Administrationsomkostninger	257.559	230.297	220.000	220.000	-37.559
Hensat til tab ejere/tab realiseret	19.385	6.500	0	0	-19.385
12 Af- og nedskrivninger fælleshus	100.000	100.000	100.000	100.000	0
OMKOSTNINGER I ALT	3.246.452	3.038.171	3.026.929	3.026.929	-219.523
ÅRETS RESULTAT	-347.354	-169.940	-197.769	-197.769	-149.585

Balance pr. 31. december 2022

<u>Note</u>	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
Aktiver:		
Anlægsaktiver:		
Materielle anlægsaktiver:		
12 Fælleshus	2.271.623	2.371.623
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.271.623</u>	<u>2.371.623</u>
 ANLÆGSAKTIVER I ALT	 <u>2.271.623</u>	 <u>2.371.623</u>
 Omsætningsaktiver:		
Tilgodehavender:		
Tilgodehavende, ejere	164.437	153.985
Hensat til tab ejere	-77.000	-77.000
Andre tilgodehavender	7.760	26.536
Periodeafgrænsningsposter, forsikring og messe	35.751	35.507
Tilgodehavender i alt	<u>130.948</u>	<u>139.028</u>
13 Likvide beholdninger	<u>394.996</u>	<u>818.817</u>
 OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	 <u>525.944</u>	 <u>957.845</u>
 AKTIVER I ALT	 <u>2.797.567</u>	 <u>3.329.468</u>

Balance pr. 31. december 2022

<u>Note</u>	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
Passiver:		
Egenkapital:		
Kapitalkonto primo	2.714.090	2.884.030
Årets resultat	-347.354	-169.940
EGENKAPITAL I ALT	<u>2.366.736</u>	<u>2.714.090</u>
Kortfristede gældsforpligtelser:		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	31.288	146.866
Forudbetalt udlejning	24.163	26.363
Elforbrug fratrukket a'contobetaling	118.758	125.332
14 Anden gæld	97.283	128.546
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt kontingent	159.339	188.271
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>430.831</u>	<u>615.378</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>430.831</u>	<u>615.378</u>
PASSIVER I ALT	<u>2.797.567</u>	<u>3.329.468</u>

Noter til årsrapporten 2022

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
1 Kontingenter		
Feriecentret, 200 andele x 12 mdr. a kr. 720	1.728.000	1.728.000
Foreningen, 200 andele x 12 mdr. a kr. 100	240.000	240.000
Kontingent egne andele	-9.840	-9.840
	<u>1.958.160</u>	<u>1.958.160</u>
2 Andre indtægter		
Udlejningsindtægt center	236.376	189.348
Udlejningsindtægt booking.com m.fl.	143.051	186.105
Rengøring centerudlejning	116.800	121.300
Rengøring booking	174.350	171.000
Udlejning af linned	40.816	35.700
Udlejning egne andele	8.390	4.826
Diverse	8.340	12.710
Renteindtægter og gebyr	1.650	1.750
Renteudgifter og gebyr	-465	8.948
	<u>729.308</u>	<u>731.687</u>
3 Bookingsprovision		
Booking provision	6.147	7.959
Booking provision rengøring	26.153	25.650
	<u>32.300</u>	<u>33.609</u>
4 Ejendomsskatter, renovation og forsikringer		
Ejendomsskat, renovation og vandafgift	202.989	167.569
Forsikringer	76.326	84.899
	<u>279.315</u>	<u>252.468</u>
5 Eludgifter		
Lejligheder	253.978	235.648
Fællesmåler, kælder m.v.	25.383	24.162
Fællesmåler, fælleshus m.v.	75.833	88.926
Energiafgifter, fællesmålere	-25.992	-21.322
	<u>329.202</u>	<u>327.414</u>

Noter til årsrapporten 2022

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
6 Personaleomkostninger		
Lønninger	944.146	918.710
Ekstern hjælp	52.839	21.409
Pensioner	50.060	49.754
Andre omkostninger til social sikring	36.016	38.152
	<u>1.083.061</u>	<u>1.028.025</u>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>5,03</u>	<u>5,17</u>
7 Drift af fælleslokalteter		
Kemikalier	2.610	4.916
Vedligeholdelse, inventar	24.729	36.835
Vedligeholdelse, teknik	38.742	57.504
Vedligeholdelse, bygninger	2.391	0
Miljøkontrol	10.480	4.699
	<u>78.952</u>	<u>103.954</u>
8 Vedtægtsbestemt indvendig vedligeholdelse		
Køkken inkl. gulv	334.274	280.820
Udskiftning brusekabiner	97.172	86.375
Køkkeninventar og armaturer	14.089	28.553
Gelænder L9	13.933	0
Hpfi tjek	0	20.241
Fodpaneler L3	0	5.843
Minianlæg	0	2.555
El og elpaneler	0	7.979
Bruser	1.484	2.013
Spejl L1	0	1.166
Nye hårde hvidevarer	25.000	23.475
Ventilatorer badrum	18.906	0
TV og dvd-afspillere	11.153	0
Støvsuger og poser	4.054	3.164
Køleskab L1, L6, L18	0	8.607
Maling lejligheder	0	45.208
Varmepumpe kælder	0	13.189
Vandvarmer, bruser, toilet m.v.	6.486	0
Radiatorer incl montering	4.250	22.634
Radiatorer viderefaktureret	0	-4.464
	<u>530.801</u>	<u>547.358</u>

Noter til årsrapporten 2022

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Konto for vedtægtsbestemt indvendig vedligeholdelse		
Saldo primo	-856.198	-1.114.556
Afholdte omkostninger jf. ovenstående	530.801	547.358
	-325.397	-567.198
Beregnet udgift til fuldstændig istandsættelse af 3 lejligheder (pristalsreguleret)	-289.000	-289.000
Saldo ultimo (forud afholdt vedligeholdelse i henhold til vedtægterne)	-614.397	-856.198
9 Udvendig vedligeholdelse iht. plan		
Svalegang søjler	123.280	0
Maler- og murerarbejde mv. hovedbygning og sokkel	0	79.999
Refusion malerarbejder	0	-14.479
Tagtjek	3.681	3.354
Reparation af gavl mm	22.097	0
Nedtagning pergola	6.042	0
Isolering og beslag varmpumpe	28.047	
Edderkoppebehandling	0	7.187
Udluftning toiletbygning	0	1.428
Flisebelægning til varmpumpe	0	1.875
Havemur	8.917	0
	192.064	79.364
10 Anden vedligeholdelse		
Rengøringsartikler	17.908	24.431
Linnedleje og vask	169.639	128.835
Drift antenneanlæg inkl afgifter og licens	31.719	37.304
Invendig vedligeholdelse af løsøre	52.305	43.804
Udvendig vedligeholdelse, almindelig	72.242	94.808
	343.813	329.182

Noter til årsrapporten 2022

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
11 Administrationsomkostninger		
Kontorhold, porto m.v.	76.251	61.617
Revision og regnskabsassistance	26.354	26.875
Revision og regnskabsassistance, tidligere år	365	4.141
Revisor vedr. generalforsamling	0	7.604
Advokat	3.375	1.042
Advokat vedr. generalforsamling	8.333	5.416
Personaleudgifter, repræsentation	2.961	4.138
Telefon, it, web	48.661	56.124
Generalforsamling og møder	14.498	9.734
Kørselsgodtgørelse	11.396	11.030
Markedsføring	17.426	9.510
Momsregulering	47.939	33.066
	<u>257.559</u>	<u>230.297</u>
12 Fælleshus		
Oprindelig anskaffelsessum	130.415	130.415
Ombygning af fælleshus	4.357.208	4.357.208
Anskaffelsessum ultimo	<u>4.487.623</u>	<u>4.487.623</u>
Akkum. af- og nedskr. primo	2.116.000	2.016.000
Årets afskrivninger	100.000	100.000
Akk. af- og nedskr. ultimo	<u>2.216.000</u>	<u>2.116.000</u>
Bøgført værdi ultimo	<u>2.271.623</u>	<u>2.371.623</u>
13 Likvide beholdninger		
Kassebeholdning	5.928	9.240
Girobank	371.184	791.308
Møns Bank	17.884	18.269
	<u>394.996</u>	<u>818.817</u>

Noter til årsrapporten 2022

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
14 Anden gæld		
Feriepengeforpligtelse	16.500	16.500
Skyldig A-skat m.v.	24.173	57.082
Skyldigt ATP-bidrag m.v.	10.639	10.393
Skyldige feriepenge	1.688	2.399
Skattekonto	107	0
Skyldig moms	44.176	42.172
	<u>97.283</u>	<u>128.546</u>
15 Redegjort moms		
Salgsmoms	456.516	461.654
Købsmoms	272.518	257.057
Energiafgifter	25.992	21.322