

Feriecentret Østersø Færgegård


Kalvehave Havnevej 45
4771 Kalvehave

CVR.nr. 12 29 69 83

Årsrapport for året 2023

34 . regnskabsår

Efterfølgende årsrapport med tilhørende noter er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling, den 5 / 3 2024.



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 2023	11
Balance pr. 31. december 2023	12-13
Noter til årsrapporten 2023	14-18

Foreningsoplysninger

Foreningen

Feriecentret Østersø Færgegård
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 2023

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

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2023 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 26. januar 2024

I bestyrelsen



Preben Larsen

Formand



Claus Rubin



John Olsen


Bent Endru Larsen
Næstformand

Mads Gjørhund

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 2023, 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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 revisoreres 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 26. januar 2024

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. -126.635.

Foreningens egenkapital udgør efter overførsel af årets resultat kr. 2.240.101.

Årets resultat vurderes af ledelsen som mindre tilfredsstillende. For regnskabsåret var der budgetteret et underskud på kr. 69.779.

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. 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 nominal 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 nominal 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, abonnemeter og renter m.v.

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

Resultatopgørelse for året 2023

Note	Realiseret 2023	Realiseret 2022	Budget 2023 (Ikke revideret)	Afvigelse realiseret - budget
1 Kontingenter	2.118.608	1.958.160	2.121.340	-2.732
El-refusion ved benyttelse	213.722	211.630	316.000	-102.278
2 Andre indtægter	647.604	729.308	705.000	-57.396
INDTÆGTER I ALT	2.979.934	2.899.098	3.142.340	-162.406
4 Ejendomsskatter, renovation og forsikringer	268.587	279.315	251.333	-17.254
3 Bookingsprovision	26.565	32.300	34.000	7.435
5 Eludgifter	433.709	329.202	543.000	109.291
6 Personaleomkostninger	1.059.362	1.083.061	1.049.969	-9.393
7 Drift af fælleslokalteter	49.888	78.952	88.834	38.946
8 Vedtægtsbestemt indvendig vedligeholdelse	397.232	530.801	448.333	51.101
9 Udvendig vedligeholdelse iht. plan	102.334	192.064	137.500	35.166
10 Nyanskaffelser	0	0	0	0
10 Anden vedligeholdelse	382.935	343.813	325.483	-57.452
11 Administrationsomkostninger	232.957	257.559	233.667	710
Hensat til tab ejere/tab realiseret	53.000	19.385	0	-53.000
12 Af- og nedskrivninger fælleshus	100.000	100.000	100.000	0
OMKOSTNINGER I ALT	3.106.569	3.246.452	3.212.119	105.550
ÅRETS RESULTAT	-126.635	-347.354	-69.779	-56.856

Balance pr. 31. december 2023

<u>Note</u>	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
Aktiver:		
Anlægsaktiver:		
Materielle anlægsaktiver:		
12 Fælleshus	2.171.623	2.271.623
Materielle anlægsaktiver i alt	2.171.623	2.271.623
ANLÆGSAKTIVER I ALT	2.171.623	2.271.623
Omsætningsaktiver:		
Tilgodehavender:		
Tilgodehavende, ejere	211.900	164.437
Hensat til tab ejere	-130.000	-77.000
Andre tilgodehavender	7.930	7.760
Periodeafgrænsningsposter, forsikring og messe	36.536	35.751
Tilgodehavender i alt	126.366	130.948
13 Likvide beholdninger	409.732	394.996
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	536.098	525.944
AKTIVER I ALT	2.707.721	2.797.567

Balance pr. 31. december 2023

<u>Note</u>	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
Passiver:		
Egenkapital:		
Kapitalkonto primo	2.366.736	2.714.090
Årets resultat	-126.635	-347.354
EGENKAPITAL I ALT	<u>2.240.101</u>	<u>2.366.736</u>
 Gældsforpligtelser:		
Kortfristede gældsforpligtelser:		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	31.288
Forudbetalt udlejning	92.960	24.163
Elforbrug fratrukket a'contobetaling	68.938	118.758
14 Anden gæld	191.627	97.283
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt kontingent	94.095	159.339
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>467.620</u>	<u>430.831</u>
 GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	 <u>467.620</u>	 <u>430.831</u>
 PASSIVER I ALT	 <u>2.707.721</u>	 <u>2.797.567</u>
 16 Eventualposter mv.		

Noter til årsrapporten 2023

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1 Kontingenter		
Feriecentret, 200 andele x 12 mdr.	1.872.000	1.728.000
Foreningen, 200 andele x 12 mdr.	260.000	240.000
Kontingent egne andele	-13.392	-9.840
	<u>2.118.608</u>	<u>1.958.160</u>
2 Andre indtægter		
Udlejningsindtægt center	132.169	236.376
Udlejningsindtægt booking.com m.fl.	149.635	143.051
Rengøring centerudlejning	110.950	116.800
Rengøring booking	193.700	174.350
Udlejning af linned	40.188	40.816
Udlejning egne andele	7.134	8.390
Diverse	9.720	8.340
Renteindtægter og gebyr	4.108	1.650
Renteudgifter og gebyr	0	-465
	<u>647.604</u>	<u>729.308</u>
3 Bookingsprovision		
Booking provision	0	6.147
Booking provision rengøring	26.565	26.153
	<u>26.565</u>	<u>32.300</u>
4 Ejendomsskatter, renovation og forsikringer		
Ejendomsskat, renovation og vandafgift	195.735	202.989
Forsikringer	72.852	76.326
	<u>268.587</u>	<u>279.315</u>
5 Eludgifter		
Lejligheder	316.358	253.978
Fællesmåler, kælder m.v.	27.499	25.383
Fællesmåler, fælleshus m.v.	100.471	75.833
Energiafgifter, fællesmålere	-10.619	-25.992
	<u>433.709</u>	<u>329.202</u>

Noter til årsrapporten 2023

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
6 Personaleomkostninger		
Lønninger	915.922	944.146
Ekstern hjælp	58.055	52.839
Pensioner	50.819	50.060
Andre omkostninger til social sikring	34.566	36.016
	<u>1.059.362</u>	<u>1.083.061</u>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>4,74</u>	<u>5,03</u>
7 Drift af fælleslokaler		
Kemikalier	2.614	2.610
Vedligeholdelse, inventar	12.773	24.729
Vedligeholdelse, teknik	19.736	38.742
Vedligeholdelse, bygninger	3.306	2.391
Miljøkontrol	11.459	10.480
	<u>49.888</u>	<u>78.952</u>
8 Vedtægtsbestemt indvendig vedligeholdelse		
Køkken inkl. gulv	256.040	334.274
Udskiftning brusekabiner	0	97.172
Køkkeninventar og armaturer	0	14.089
Gelænder L9	0	13.933
Bruser	408	1.484
Service til køkken og bad	10.991	0
Nye hårde hvidevarer	23.796	25.000
Ventilatorer badrum	0	18.906
El-reparationer af hvidevarer, radiatorer og ventilatorer	4.365	0
Senge	4.695	0
TV og dvd-afspillere	0	11.153
Støvsuger og poser	0	4.054
Malerarbejde	72.229	0
Vandvarmer, bruser, toilet m.v.	3.125	6.486
Radiatorer incl montering	13.360	4.250
Gardiner	7.390	0
Mikroovne	833	0
	<u>397.232</u>	<u>530.801</u>

Noter til årsrapporten 2023

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Konto for vedtægtsbestemt indvendig vedligeholdelse		
Saldo primo	-614.397	-856.198
Afholdte omkostninger jf. ovenstående	397.232	530.801
	-217.165	-325.397
Beregnet udgift til fuldstændig istandsættelse af 3 lejligheder (pristalsreguleret)	-289.000	-289.000
Saldo ultimo (forud afholdt vedligeholdelse i henhold til vedtægterne)	-506.165	-614.397
9 Udvendig vedligeholdelse iht. plan		
Legeplads	1.107	0
Diverse puds- og malerarbejde	63.271	0
Svalegang søjler	0	123.280
Tagtjek	3.856	3.681
Fældning hæk og læghegn	9.324	0
Reparation af gavl mm	0	22.097
Nedtagning pergola	0	6.042
Isolering og beslag varmepumpe	0	28.047
Tagvask og algebehandling	24.776	0
Havemur	0	8.917
	102.334	192.064
10 Anden vedligeholdelse		
Rengøringsartikler	25.952	17.908
Linnedleje og vask	195.078	169.639
Drift antenneanlæg inkl afgifter og licens	35.501	31.719
Invendig vedligeholdelse af løsøre	27.864	52.305
Udvendig vedligeholdelse, almindelig	98.540	72.242
	382.935	343.813

Noter til årsrapporten 2023

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
11 Administrationsomkostninger		
Kontorhold, porto m.v.	68.247	76.251
Revision og regnskabsassistance	27.812	26.354
Revision og regnskabsassistance, tidligere år	2.396	365
Advokat	11.979	3.375
Advokat vedr. generalforsamling	0	8.333
Personaleudgifter, repræsentation	1.190	2.961
Telefon, it, web	44.353	48.661
Generalforsamling og møder	14.254	14.498
Kørselsgodtgørelse	7.065	11.396
Markedsføring	15.913	17.426
Tilskud kalvehave butikshus	10.000	0
Momsregulering	29.748	47.939
	<u>232.957</u>	<u>257.559</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	2.216.000	2.116.000
Årets afskrivninger	100.000	100.000
Akk. af- og nedskr. ultimo	<u>2.316.000</u>	<u>2.216.000</u>
Bogført værdi ultimo	<u>2.171.623</u>	<u>2.271.623</u>
13 Likvide beholdninger		
Kassebeholdning	1.815	5.928
Girobank	390.308	371.184
Møns Bank	17.609	17.884
	<u>409.732</u>	<u>394.996</u>

Noter til årsrapporten 2023

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
14 Anden gæld		
Feriepengeforsigtelse	16.500	16.500
Skyldig A-skat m.v.	60.758	24.173
Skyldigt ATP-bidrag m.v.	7.658	10.639
Skyldige feriepenge	1.836	1.688
Skattekonto	0	107
Skyldig moms	104.875	44.176
	<u>191.627</u>	<u>97.283</u>
15 Redegjort moms		
Salgsmoms	<u>503.718</u>	<u>456.516</u>
Købsmoms	<u>251.057</u>	<u>272.518</u>
Energiafgifter	<u>10.619</u>	<u>25.992</u>