

Feriecentret Østersø Færgegård


Kalvehave Havnevej 45
4771 Kalvehave

CVR.nr. 12 29 69 83

Årsrapport for året 2025

36 . regnskabsår

Efterfølgende årsrapport med tilhørende noter er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling, den 17.3.2026.



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 2025	11
Balanc pr. 31. december 2025	12-13
Noter til årsrapporten 2025	14-18

Foreningsoplysninger

Foreningen

Feriecentret Østersø Færgesgård
Kalvehave Havnevej 45
4771 Kalvehave

Telefon: 5538 8493

Telefax: 5538 8453

Hjemmeside: www.faeergegaard.dk

E-mail: info@faergegaard.dk

CVR-nr.: 12 29 69 83

Stiftet: 15. juni 1988

Hjemsted: Vordingborg

Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2025

Bestyrelse

Preben Larsen
Bent Endru Larsen
John Olsen
Mads Gjørlund

Pengeinstitutter

Møns Bank A/S
Svend Gønges Torv 10
4720 Præstø

Danske Bank
Storegade 47
4780 Stege

Revision

Øernes Revision Registreret Revisionsaktieselskab
Næsivedvej 2
4760 Vordingborg

Ledelsepåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2025 for Feriecenteret 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 regnskabsaflægelse.

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 2026

I bestyrelsen


Preben Larsen
Formand


John Olsen


Bent Endru Larsen
Næstformand


Mads Gjørhønd

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapital ejerne i Feriecentret Østersø Færggård

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Feriecentret Østersø Færggård for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, 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 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 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 vedrørende revisionen

Årsregnskabet indeholder det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 2025. 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 regnskabsbrugere 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.
- Konkkluderer 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 begrundede 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 begrundede 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 2026

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 årsregnskaber.

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. -67.728.

Foreningens egenkapital udgør efter overførsel af årets resultat kr. 1.958.744.

Årets resultat vurderes af ledelsen som mindre tilfredsstillende. For regnskabsåret var der budgetteret et underskud på kr. 62.253.

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

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 inddrivelse 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.

Periodaafgrænsningsposter:

Periodaafgrænsningsposter opføres 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.

Periodaafgrænsningsposter opføres som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indlægger i de efterfølgende år o.lign.

Resultatopgørelse for året 2025

<u>Note</u>	<u>Realiseret 2025</u>	<u>Realiseret 2024</u>	<u>Budget 2025 (Ikke revideret)</u>	<u>Afvigelse realiseret - budget</u>
1 Kontingenter	2.100.020	2.094.690	2.100.020	0
El-refusion ved benyttelse	168.466	195.199	200.000	-31.534
2 Andre indtægter	635.931	672.961	682.700	-46.769
INDTÆGTER I ALT	<u>2.904.417</u>	<u>2.962.850</u>	<u>2.982.720</u>	<u>-78.303</u>
3 Ejendomsskatter, renovation og forsikringer	226.360	197.035	230.205	3.845
4 Bookingsprovision	79.029	112.928	35.000	-44.029
5 Eludgifter	424.047	436.796	436.000	11.953
6 Personaleomkostninger	986.918	1.065.272	1.046.000	59.082
7 Drift af fælleslokalteter	43.001	107.138	79.501	36.500
8 Vedtægtsbestemt indvendig vedligeholdelse	449.496	449.323	456.000	6.504
9 Udvendig vedligeholdelse iht. plan	60.762	70.129	124.000	63.238
10 Anden vedligeholdelse	417.087	377.596	340.500	-76.587
11 Administrationsomkostninger	185.445	241.935	197.767	12.322
Hensat til tab ejere/tab realiseret	0	18.327	0	0
12 Af- og nedskrivninger fælleshus	100.000	100.000	100.000	0
OMKOSTNINGER I ALT	<u>2.972.145</u>	<u>3.176.479</u>	<u>3.044.973</u>	<u>72.828</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-67.728</u></u>	<u><u>-213.629</u></u>	<u><u>-62.253</u></u>	<u><u>-5.475</u></u>

Balance pr. 31. december 2025

<u>Note</u>	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
Aktiver:		
Anlægsaktiver:		
Materielle anlægsaktiver:		
12 Fælleshus	1.971.623	2.071.623
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.971.623</u>	<u>2.071.623</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		
	<u>1.971.623</u>	<u>2.071.623</u>
Omsætningsaktiver:		
Tilgodehavender:		
Tilgodehavende, ejere	192.108	176.119
Hensat til tab ejere	-130.000	-130.000
Andre tilgodehavender	0	8.184
Periodeafgrænsningsposter, forsikring og messe	39.504	37.707
Tilgodehavender i alt	<u>101.612</u>	<u>92.010</u>
13 Likvide beholdninger	<u>291.523</u>	<u>348.104</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		
	<u>393.135</u>	<u>440.114</u>
AKTIVER I ALT		
	<u>2.364.758</u>	<u>2.511.737</u>

Balance pr. 31. december 2025

<u>Note</u>	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
Passiver:		
Egenkapital:		
Kapitalkonto primo	2.026.472	2.240.101
Årets resultat	-67.728	-213.629
EGENKAPITAL I ALT	<u>1.958.744</u>	<u>2.026.472</u>
Gældsforpligtelser:		
Kortfristede gældsforpligtelser:		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	50.075	20.000
Førdbetalt udlægning	42.529	39.968
Ellørbtug fratrukket a'contobetaling	69.718	127.775
14 Anden gæld	153.527	160.521
Periodaafgrænsningsposter, førdbetalt kontingent	90.165	137.001
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>406.014</u>	<u>485.265</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>406.014</u>	<u>485.265</u>
PASSIVER I ALT	<u>2.364.758</u>	<u>2.511.737</u>

16 Eventualposter mv.

Noter til årsrapporten 2025

Note	<u>2025</u>	<u>2024</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	-31.980	-37.310
	<u>2.100.020</u>	<u>2.094.690</u>
2 Andre indtægter		
Udlejningsindtægt center	129.803	144.614
Udlejningsindtægt booking.com m.fl.	128.164	130.890
Rengøring centerudlejning	109.400	109.750
Rengøring booking	184.400	178.100
Udlejning af linjed	56.080	54.248
Udlejning egne andele	18.786	34.071
Salg andele	0	12.607
Diverse	9.280	8.560
Renteindtægter og gebyr	18	121
	<u>635.931</u>	<u>672.961</u>
3 Ejendomskatter, renovation og forsikringer		
Ejendomsskat, renovation og vandafgift	141.689	117.373
Forsikringer	84.671	79.662
	<u>226.360</u>	<u>197.035</u>
4 Bookingsprovision		
Booking provision ydelsesmoms tidl. år	0	58.841
Booking provision rengøring	79.029	54.087
	<u>79.029</u>	<u>112.928</u>
5 Eludgifter		
Lejligheder	306.638	330.422
Fællesmåler, kælder m.v.	23.345	24.985
Fællesmåler, fælleshus m.v.	115.496	103.250
Energiafgifter, fællesmålere	-21.432	-21.861
	<u>424.047</u>	<u>436.796</u>

Noter til årsrapporten 2025

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
6 Personaleomkostninger		
Lønninger	875.196	949.598
Lønrefusion	-38.443	-25.213
Ekstern hjælp	68.889	56.812
Pensioner	46.093	51.185
Andre omkostninger til social sikring	35.183	32.890
	986.918	1.065.272
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	4,67	4,69
7 Drift af fælleslokaler		
Kemikalier	752	3.917
Vedligeholdelse, inventar	9.807	7.491
Vedligeholdelse, teknik	20.136	76.158
Vedligeholdelse, bygninger	2.708	9.445
Miljøkontrol	9.598	10.127
	43.001	107.138

Noter til årsrapporten 2025

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
8 Vedtægtsbestemt indvendig vedligeholdelse	308.273	331.649
Køkken inkl. gulv	0	24.062
Rep. og udskifning brusekabiner	0	12.312
Badeværelsesmøbler	4.675	0
Bruser	8.974	0
Brusefuger	7.725	7.489
Service til køkken og bad	21.562	28.940
Nye hårde hvidevarer	4.922	0
Ventilatorer badrum		
El-reparationer af hvidevarer, radiatorer og ventilatorer	2.845	0
Senge og topmadresser	3.365	0
TV, dvd-afspillere, radio mm	0	6.190
Støvsuger og poser	3.062	4.419
Malerarbejde	30.075	27.240
Tømrerarbejde	13.755	0
Lamper	4.684	1.723
Udskifning af vindue	11.408	0
Vandvarmer, bruser, toilet m.v.	1.351	5.299
Møbelpolstring	5.269	0
Tæpperens	5.022	0
Radiatorer incl montering	5.702	0
Gardiner og film på døre	5.240	0
Mikroovne	1.587	0
	449.496	449.323
Konto for vedtægtsbestemt indvendig vedligeholdelse		
Saldo primo	-345.842	-506.165
Afholdte omkostninger jf. ovenstående	449.496	449.323
	103.654	-56.842
Beregnet udgift til fuldstændig istandsættelse af 3 lejligheder (pristalsreguleret)	-289.000	-289.000
Saldo ultimo (førud afholdt vedligeholdelse i henhold til vedtægterne)	-185.346	-345.842

Noter til årsrapporten 2025

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
9 Udvendig vedligeholdelse iht. plan		
Legeplads	0	5.245
Diverse tømrerarbejde	4.755	0
Hejn	4.808	24.250
Kloakarbejde	27.941	6.562
Tagtjek	4.134	3.933
Pergola, div omkostninger	4.808	7.396
Parasoller	0	2.327
Tagvask og algebehandling	0	12.083
Vedligehold af skure og låse	6.303	0
Maling af gavl	8.013	0
Fliserens	0	8.333
	60.762	70.129
10 Anden vedligeholdelse		
Rengøringsartikler	23.459	19.293
Limmedtje og vask	219.122	209.621
Drift antenneanlæg inkl afgifter og licens	43.703	37.892
Invendig vedligeholdelse af løsøre	42.646	33.127
Udvendig vedligeholdelse, almindelig	88.157	77.663
	417.087	377.596
11 Administrationomkostninger		
Kontorhold, porto m.v.	65.846	73.543
Revision og regnskabsassistance	30.796	30.000
Advokat	0	11.666
Advokat vedr. generalforsamling	10.684	10.417
Personaleudgifter, repræsentation	4.155	1.669
Telefon, it, web	48.532	49.484
Generalforsamling og møder	17.126	17.488
Kørselsgodtgørelse	8.384	7.178
Markedsføring	10.010	9.661
Momsregulering	-10.088	30.829
	185.445	241.935

Noter til årsrapporten 2025

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</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	2.416.000	2.316.000
Årets afskrivninger	100.000	100.000
Akk. af- og nedskr. ultimo	<u>2.516.000</u>	<u>2.416.000</u>
Bogført værdi ultimo	<u><u>1.971.623</u></u>	<u><u>2.071.623</u></u>
13 Likvide beholdninger		
Kassebeholdning	2.091	1.896
Danske Bank	272.334	328.853
Møns Bank	17.098	17.355
	<u>291.523</u>	<u>348.104</u>
14 Anden gæld		
Feriepengeforsikrelse og st bededagsstillæg	20.217	20.217
Skyldig A-skat m.v.	26.910	25.036
Skyldigt ATP-bidrag m.v.	14.983	14.333
Skyldige feriepenge	1.694	1.577
Skyldig moms	89.723	99.358
	<u>153.527</u>	<u>160.521</u>
15 Redegjort moms		
Salgsmoms	500.059	497.027
Købsmoms	267.232	262.515
Moms af ydelseskøb i udlandet	26.598	26.009
Energialgifter	21.432	21.861