

Ejerforeningen Feriecenter Rågeleje Klit

Rågeleje Strandvej 91, 3210 Vejby
CVR-nr. 19 06 78 90

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 17/11-26

Dirigent



Foreningsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Noter	11 - 20

Foreningen

Ejerforeningen Feriecenter Rågeleje Klit
Rågeleje Strandvej 91
3210 Vejby
Hjemsted: Gribskov
CVR-nr.: 19 06 78 90
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Administrator

Ekstern forretningsfører Frederik Sandgrav

Bestyrelse

Per Rosshaug
Erik Sliben
Gudrun Møller
Margit Albertus
Palle Skovmand

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 for Ejerforeningen Feriecenter Rågeleje Klit.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.19 og resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejby, den 7. marts 2020

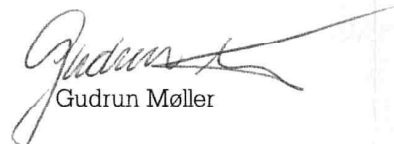
Administratoren

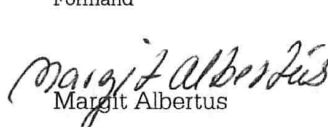
Frederik Sandgrav
Ekstern forretningsfører

Bestyrelsen


Per Rosshaug
Formand


Erik Sliben


Gudrun Møller


Margit Albertus


Palle Skovmand

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmet i Ejerforeningen Feriecenter Rågeleje Klit

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Feriecenter Rågeleje Klit for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19, 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. 31.12.19 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

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 for 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 foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 foreningen ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

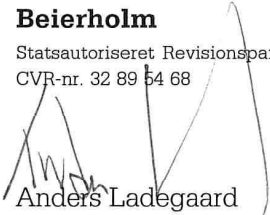
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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.

Søborg, den 7. marts 2020

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68



Anders Ladegaard

Statsaut. revisor

Resultatopgørelse

Note	2019 DKK	Ikke revideret budget 2019 DKK	2018 DKK
2 Ejerbidrag	2.565.276	2.567.947	2.569.027
3 Andre nettoindtægter	415.055	212.314	359.301
Indtægter i alt	2.980.331	2.780.261	2.928.328
4 Direkte udgifter	-51.580	-43.722	-41.499
5 Personaleomkostninger	-868.775	-843.798	-821.017
6 Ejendommens drift	-1.241.058	-1.258.271	-1.190.542
7 Administrationsomkostninger	-510.456	-432.338	-456.562
8 Øvrige omkostninger	-76.315	-29.815	-22.770
Andre eksterne omkostninger i alt	-2.696.604	-2.564.222	-2.490.891
Resultat før af- og nedskrivninger	232.147	172.317	395.938
Finansielle indtægter	360	0	0
Finansielle omkostninger	-14	0	-3.014
Finansielle poster i alt	346	0	-3.014
Årets resultat	232.493	172.317	392.924
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat	232.493	172.317	392.924
I alt	232.493	172.317	392.924

AKTIVER			
Note		31.12.19 DKK	31.12.18 DKK
	Lejligheder	25.000	25.000
	Varebeholdninger i alt	25.000	25.000
9	Tilgodehavender	17.064	9.674
	Tilgodehavender i alt	17.064	9.674
10	Likvide beholdninger	2.948.068	2.680.238
	Omsætningsaktiver i alt	2.990.132	2.714.912
	Aktiver i alt	2.990.132	2.714.912

PASSIVER

Note		31.12.19 DKK	31.12.18 DKK
	Overført resultat	2.702.816	2.470.323
	Egenkapital i alt	2.702.816	2.470.323
	Anden gæld	15.184	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	15.184	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	143.014	108.066
11	Anden gæld	93.403	93.898
12	Periodeafgrænsningsposter	35.715	42.625
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	272.132	244.589
	Gældsforpligtelser i alt	287.316	244.589
	Passiver i alt	2.990.132	2.714.912

13 Eventualforpligtelser

1. Væsentligste aktiviteter

Foreningens aktivitet består i drift og administration af Feriecenter Rågeleje Klit.

		Ikke revideret budget	
	2019	2019	2018
	DKK	DKK	DKK

2. Ejerbidrag

Kvartalsbidrag	2.529.539	2.532.456	2.537.737
Gebyrer	35.737	35.491	31.290
I alt	2.565.276	2.567.947	2.569.027

3. Andre nettoindtægter

Linned	59.716	44.758	48.720
Lejeindtægter	216.012	100.000	188.508
Lejeaftale antenne, TDC	11.941	13.092	11.593
Kommission udlejning	61.650	40.200	70.146
Rengøring	16.400	12.859	13.800
Vaskemaskine og sauna	888	1.281	1.472
Telefon og internetindtægter, lejligheder	28	124	62
Salg af lejligheder	48.420	0	25.000
I alt	415.055	212.314	359.301

4. Direkte udgifter

Vask mv.	51.580	43.722	41.499
----------	--------	--------	--------

	2019 DKK	Ikke revideret budget 2019 DKK	2018 DKK
5. Personaleomkostninger			
Servicepersonale, løn inkl. feriepenge	423.616	407.260	404.058
Funktionærer, gager inkl. feriepenge	387.511	387.681	366.167
Ændring i feriepengeforpligtelse, funktionærer	877	799	2.144
Pension andre medarbejdere	18.000	18.000	18.000
ATP-bidrag	7.573	7.532	7.384
Andre omkostninger til social sikring	8.461	6.590	6.989
Rejse- og befordringsgodtgørelse	7.519	6.708	6.942
Arbejdstøj	2.241	0	2.527
Øvrige personaleomkostninger	12.977	9.228	6.806
I alt	868.775	843.798	821.017
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	2	2	2

6. Ejendommens drift

Rengøringsartikler, værktøj mv.	8.416	12.000	15.302
Rengøringsassistance	269.684	300.000	271.071
Indvendig vedligeholdelse	263.250	300.000	334.412
Udvendig vedligeholdelse	48.108	40.000	24.615
Fællesarealers vedligeholdelse	38.984	54.000	49.133
Vedligeholdelse hårde hvidevarer mv.	13.621	15.000	15.945
Småanskaffelser til lejligheder	19.558	50.000	27.201
Elektricitet	243.950	218.498	183.524
Ejendomsskatter, vand mv.	241.027	199.777	199.972
Forsikringer	43.669	42.687	42.499
Ejendomsmægler	50.791	26.309	26.868
I alt	1.241.058	1.258.271	1.190.542

	2019 DKK	Ikke revideret budget 2019 DKK	2018 DKK
7. Administrationsomkostninger			
Tryksager, kontorartikler, kontingenter mv.	5.529	11.362	9.907
Generalforsamling	16.614	11.795	7.856
IT assistance, software og hardware	41.253	28.732	23.569
Mindre nyanskaffelser	2.863	5.212	426
Telefon og internet	55.798	23.880	56.946
Annoncer - reklame	66.649	18.283	17.096
Gebyrer og porto	8.725	7.542	9.945
Revisorhonorar	47.417	47.112	50.501
Regnskabs- og bogholderimæssig assistance	225.232	226.800	221.810
Bestyrelse, kørselsgodtgørelse	551	576	4.822
Advokat	0	5.218	0
PBS-omkostning, dankortterminal og licenser	15.735	19.135	20.011
Dataløn	2.601	2.262	2.066
Abonnement, Falck	8.530	11.582	13.702
Dansk Kreditor Service, inkasso	12.959	12.690	17.664
Diverse udgifter	0	157	241
I alt	510.456	432.338	456.562

8. Øvrige omkostninger

Konstaterede tab på tilgodehavender	76.315	29.815	22.770
-------------------------------------	--------	--------	--------

	31.12.19 DKK	31.12.18 DKK
--	-----------------	-----------------

9. Tilgodehavender

Tilgodehavender	283.786	247.133
Hensat til tab på ejere	-266.722	-237.459
I alt	17.064	9.674

10. Likvide beholdninger

Kassebeholdning	14.379	15.418
Danske Bank, konto 9570 0298 328	2.491.058	2.087.364
Handelsbanken, konto 6487 2009 135	0	422.893
Danske Bank, konto 9570 1163 8953	442.631	154.563
I alt	2.948.068	2.680.238

	31.12.19	31.12.18
	DKK	DKK

11. Anden gæld

Moms og afgifter	12.146	12.854
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	21.736	20.971
ATP og andre sociale ydelser	1.988	3.603
Feriepenge	7.484	7.300
Feriepengeforpligtelse til funktionærer	50.049	49.170
I alt	93.403	93.898

12. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalt leje	35.715	42.625
------------------	--------	--------

13. Eventualforpligtelser

Foreningen har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.19.

14. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse A med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

RESULTATOPGØRELSE

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme samt ejerbidrag indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre driftsindtægter**

Foreningens øvrige indtægter består af vaskeriindtægter, kommission, lejeindtægter, salg af lejligheder og lignende.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Direkte udgifter vedrører udgifter til vask, internet og lignende.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift, renholdelse, vedligeholdelse samt administration af ejerforeningen. Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5	0

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**BALANCE****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis foreningens realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Varebeholdninger**

Varebeholdninger består af usolgte lejligheder, som måles til kostpris eller nettorealisationsværdien, hvis denne er lavere.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.