

Udskrift af forhandlingsprotokol
for

Ejerforeningen Feriecenter Rågeleje Klit.

Mandag den 31. maj 2021 kl. 19,30 afholdtes ordinær generalforsamling for 2020 i Ejerforeningen Feriecenter Rågeleje Klit. Generalforsamlingen afholdtes i Frederiksborg Centret Hillerød, Milnersvej 39. 3400 Hillerød.

Generalforsamlingen for 2020 blev afholdt senest muligt ultimo maj pga. Covid 19. I indkaldelsen til generalforsamlingen var betingelserne for fysisk fremmøde nærmere beskrevet.

Covid 19 situationen var generelt med til at begrænse det fysiske antal deltagere og sikre overholdelse af Covid retningslinjernes antalskrav. Der var 28 fysisk fremmødte og bestyrelsen havde herudover modtaget 11 fuldmagter.

Bestyrelsen havde bedt Hanne Bruun om at påtage sig opgaven som aftenens dirigent.

Hanne Bruun bød velkommen til ejerne og revisor Anders Ladegaard fra Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, der ville fremlægge årsregnskab for 2020 og budget for 2022.

Hanne Bruun takkede for valget og konstaterede, at indkaldelsen til den ordinære generalforsamling var lovligt varslet i henhold til foreningens vedtægter.

Ligeledes var dagsorden i overensstemmelse med foreningens vedtægter.

Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig.

Dagsorden var som følger:

1. Formandens beretning.
2. Godkendelse af Ejerforeningens regnskab for 2020.
3. Vedtagelse af driftsbudget for 2022
4. Forslag stillet af Laila Nebel Rosendahl (B2 uge 23) omkring fortrinsret for ejere til at leje ledige lejligheder på samme vilkår som Ældresagens medlemmer.
5. Valg af bestyrelsesmedlemmer: Margit Albertus og Gudrun Møller er på valg. Begge modtager genvalg.
6. Valg af suppleanter. Geert Heide og Eric Prescott er på valg. Begge modtager genvalg.
7. Valg af revisor. Bestyrelsen foreslår genvalg af statsaut. revisor Anders Ladegaard fra Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.
- 8 Evt.

Ad dagsordens pkt. 1. Formandens beretning.

Dirigenten gav ordet til formand Per Rosshaug, der fremlagde bestyrelsens beretning.

Årets gang i feriecentret

2020 blev ligesom for resten af landet også for Rågeleje Klit et år præget af corona. Pandemien betød ganske vist, at det blev sværere for udenlandske gæster at komme til Danmark, men til gengæld tog mange danskere ikke på ferie til udlandet, men blev i Danmark. Ejendomsmægler Jette Birkholm har bemærket en god omsætning af timeshareuger i DK generelt i 2020. Så selvom corona har været forfærdelig på mange måder, så har det måske trods alt haft en positiv effekt også: danskerne har fået øjnene op for, at man ikke behøver at rejse langt væk for at have en dejlig ferie, der er skønt i DK, og det er positivt for Rågeleje Klit. Faktisk har det været et godt år økonomisk for Rågeleje Klit, som det fremgår af årsrapporten. En af grundene er således at der har været god belægning i feriecenteret både henover sommeren som vejrmæssigt ifølge DMI ellers var en helt normal dansk sommer. Udenfor højsæsonen har der også været fin aktivitet, især pga. udlejning til Ældresagen og ejere. Selve timeshare-ejerformen sikrer også faste ejerbidrag og dermed en langt mere stabil indtægt end det ses i eksempelvis traditionel hoteldrift. Samtidig har vi sparet penge på energi, det vender jeg tilbage til.

Som sædvanlig har vores personale gjort en stor indsats med løbende vedligehold. Et sted som Rågeleje er der altid træværk, der skal males, og ting der skal skiftes pga. slid. Der er i 2020 fx skiftet havemøbler, spisestole, spiseborde og sofaborde, hvor det var tiltrængt. Stor tak til vores dygtige personale for deres indsats for at holde centeret i god og pæn stand.

Vores praktiske driftsleder Ditlev er efter eget ønske gået ned i tid i løbet af 2020. Mange af de store projekter Ditlev har lavet de senere år er efterhånden færdige, så centeret er i så god stand nu, at det vurderes at der kommer en periode med lidt mindre behov for at gå i gang med større renoveringsopgaver, så selvom Ditlev er gået ned i tid, er der stadig tid nok til det løbende vedligehold, så centret skal nok forblive flot.

Nye tiltag

I 2020 vedtog ejerforeningen også nye vedtægter, der muliggør at foreningen kan investere den del af opsparingen der overstiger 2 mio. kr, således at det kontante indestående i banken begrænses. Formålet var at begrænse udhulingen af vores opsparing som følge af bankernes indførte negative renter på indestående. Siden da er grænsen for betaling af negative renter sænket til 100.000 kr og den negative rente er faldet yderligere, så motivationen for ikke at have så stort indestående i banken er øget. Bestyrelsen er i dialog med banken om effektueringen i praksis. Vi har en pæn opsparing, og det er rigtig godt, da der venter store udgifter inden længe. Vi skal have nyt tag om nogle år, og derudover venter der en anden meget stor regning, når der i fremtiden skal kystsikres. Det er politisk bestemt, men det ser ud til at ejere i første række skal betale denne store millionregning, sammen med kommunerne. Det vil altså ramme Rågeleje Klit. Det kan forekomme uretfærdigt at regningen fordeles på denne måde, men på den anden side har Rågeleje Klit en klar interesse i at der bliver kystsikret.

Bestyrelsen har en ambition om at Rågeleje Klit skal blive grønnere og i 2020 tog vi de første skridt, vi installerede som et forsøg en varmepumpe i receptionen primo 2020, og vi har allerede høstet de første grønne frugter. Energiforbruget faldt 30% i 2020, hvilket er godt både for klimaet, men også pengepungen. Besparelsen var så stor at varmepumpen allerede har tjent sig selv hjem på et år. Derfor har vi installeret yderligere varmepumper i gavlene, hvor der er relativt store varmetab. Flere grønne tiltag vil komme i årene fremover. Især bliver der mulighed for forbedringer, når vi i fremtiden skal have nyt tag. Spændende hvor langt ned vi kan få vores elforbrug.

Markedsføring

Vi skal have ny skiltning i gavlen, et flot designet bagbelyst skilt med en råge som logo er under planlægning, så vi bliver synlige når man kører forbi.

Som nævnt har der været en stigende omsætning af lejlighedsuger ift. tidligere. 80% af ejerforeningens uger er solgt, og har ligget konstant på det niveau i nogle år. Ejerforeningens usolgte uger ligger primært i vintersæsonen. Her går salget stadig trægt, men det holder trods alt liv i centret at udleje med rabat til Ældresagen og ejerne.

At det er lykkedes at undgå prisstigninger på ejerbidraget i mange år er et godt salgsargument, og det er noget vi i bestyrelsen bestræber os på skal fortsætte så længe som muligt, og foreløbig er der ikke udsigt til stigninger. Jo længere vi kan undgå at ejerbidraget stiger jo nemmere bliver ugerne at sælge. Hvis det fortsætter ender det med at vinterugerne også går som varmt brød, især hvis vi også kan lokke nogle vinterbadere til.

Det attraktive ejerbidrag sammen med feriecentrets fremragende beliggenhed, og muligheden for at udnytte diverse bytteordninger betyder at vi har en attraktiv vare. Vi har igen i 2020 modtaget silver award fra RCI.

Bestyrelsen har markedsført Rågeleje Klit ved deltagelse på messe (Høstmarked), hvor vi lokker med messetilbud og vi annoncerer derudover i offentlige medier. Det er en balance, hvor meget vi skal annoncere, da det er dyrt, hvis det ikke medfører mersalg. Det har vi tidligere år oplevet.

Ejendomsmægler Jette Birkholm overvejer at gå på pension indenfor overskuelig tid. Jette Birkholm har været en central figur i dansk timeshare igennem mange år og er formentlig den person i Danmark der ved mest om timeshare i Danmark. Der bliver derfor et tomrum, når hun stopper medmindre vi får kørt en ny ejendomsmægler i stilling i tide, som vi kan benytte til at sælge timeshareuger i Rågeleje Klit fremadrettet. Det arbejder vi på i bestyrelsen i samarbejde med Jette Birkholm.

Dirigenten spurgte, om der var spørgsmål til formandens beretning. Der var spørgsmål til forholdet omkring Kystsikring og overvejelserne omkring nyt tag på sigt.

Formanden og Margit Albertus redegjorde kort for status omkring Kystsikring projektet og konklusionen for nærværende er at man ikke kan sige nærmere omkring hvilken løsning som vedtages, samt hvilken konsekvens dette får for økonomien i Feriecenter Rågeleje Klit, udover at det vil blive en økonomisk belastning på årlig basis fremover. Vurderingen er at Feriecenter Rågeleje Klit har en sund økonomi og vil kunne klare dette økonomisk med de nuværende ejerbidrag.

Formanden oplyste at restlevetiden af taget fortsat er usikker – formentlig 0-7 år og der foreligger et tilbud på 3,2 mio. for et nyt tag. Der er ikke aktuelle planer for udskiftning af taget og forholdet har derfor heller ikke været detailbehandlet i bestyrelsen.

Formandens beretning blev enstemmigt vedtaget.

Ad dagsordens pkt. 2. Godkendelse af ejerforeningens regnskab for 2020.

Dirigenten gav ordet til statsaut. Revisor Anders Ladegaard, der gennemgik regnskabet.

Resultatopgørelsen i regnskabet er inddelt i 3 kolonner. Helt th. resultatet i 2019. Budget 2020 og realiseret i 2020.

Ejerbidraget for 2020 blev lidt mindre end i 2019. Andre nettoindtægter viste faldende lejeindtægter og mindre salg af E/F uger. De samlede indtægter for 2020 er kr. 2.912.878 mod kr. 2.980.331 i 2019 svarende til fald på 2,3 %.

Samlet er andre eksterne omkostninger faldet 15%, hvilket især skyldes fald i personaleomkostninger, ejendommens drift og administrationsomkostninger. Faldet i ejendommens drift kan henføres til besparelser på vedligeholdelse og reduceret el udgift som følge af installation af varmepumper.

Så regnskabet viste et overskud på kr. 572.978 mod kr. 232.493 i 2019. Af årets overskud henlægges kr. 150.000 til udskiftning af tag, solceller og kystsikring.

Egenkapitalen er på kr. 3.275.794 så ejerforeningen har en sund økonomi, hvilket er et godt salgsargument. De likvide beholdninger på 3.676.046 – og en del heraf er reserveret til udskiftning af tag på sigt.

Anders Ladegaard spurgte, om der var nogen spørgsmål til regnskabet og det var der ikke.

Regnskabet for 2020 blev enstemmigt godkendt.

Ad Dagsordens pkt. 3. Vedtagelse af driftsbudget for 2022.

Det var også statsaut. Revisor Anders Ladegaard, der fremlagde driftsbudgettet for 2022.

Anders Ladegaard konstaterede, at der var tale om forsigtig budgettering af indtægterne samt en buffer på kr. 150.000 til uforudsete udgifter og kystsikring.

Driftsresultatet blev kr. 235.200 og det årlige administrationsbidrag forblev uforandret som det har været de sidste 15 år.

Af årets resultat vil bestyrelsen henlægge 150.000, til udskiftning af tag og der vil blive henlagt til dette over de næste år. Ultimo 2022 vil den samlede henlæggelse til nyt tag m.v. være kr. 450.000 og der budgetteres med en likvid formue på kr. 4.107.946.

Anders Ladegaard spurgte, om der var kommentarer til budget 2022. Det var der ikke.

Driftsbudget for 2022 blev enstemmigt vedtaget.

Ad Dagsordens pkt. 4 Forslag stillet af Laila Nebel Rosendahl (B2 uge 23) omkring fortrinsret for ejere til at leje ledige lejligheder på samme vilkår som Ældresagens medlemmer.

Formanden orienterede om at bestyrelsen havde besluttet for 2021 og fremover, at ejerne vil få mulighed for at booke ledige lejligheder allerede fra 1. oktober til 21. oktober. Fra 22. oktober til 1. november er der en pause, hvor receptionen ikke tager imod bookinger. Fra 1. november kan både ejere og Ældresagens medlemmer booke efter først til mølle princippet.

Dirigenten spurgte, om der var kommentarer til den nye bookingsfordel for ejerne. Det var der ikke.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Ad Dagsordens pkt. 5. Valg af bestyrelsesmedlemmer: Margit Albertus og Gudrun Møller er på valg. Begge modtager genvalg.

Dirigenten spurgte, om der var andre kandidater. Det var der ikke, hvorefter **Margit Albertus og Gudrun Møller blev valgt for en periode på 3 år med akklamation.**

Ad Dagsordens pkt. 6. Valg af suppleanter: Geert Heide og Eric Prescott er på valg. Begge modtager genvalg.

Dirigenten spurgte, om der var andre kandidater. Det var der ikke.

Geert Heide og Eric Prescott blev valgt som suppleanter for en periode af 1 år.

Ad Dagsordens pkt. 7. Valg af revisor.

Bestyrelsen havde foreslået genvalg af statsaut. Revisor Anders Ladegaard fra Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.

Dirigenten spurgte, om der var andre kandidater. Det var der ikke.

Statsaut. Revisor Anders Ladegaard blev genvalgt med akklamation for 1 år.

Ad Dagsordens pkt. 8. Evt.

Der var intet at berette, hvorfor dirigenten takkede for en god generalforsamling.

Bestyrelsen består således af:

Per Sand Rosshaug. Formand

Gudrun Møller. Bestyrelsesmedlem.

Margit Albertus. Bestyrelsesmedlem.

Erik Sliben. Bestyrelsesmedlem.

Palle Skovmand. Bestyrelsesmedlem.



Hanne Bruun
Dirigent



Per Rosshaug
Formand