

Udskrift af forhandlingsprotokol
for

Ejerforeningen Feriecenter Rågeleje Klit.

Tirsdag den 17. maj 2022 kl. 19,30 afholdtes ordinær generalforsamling for 2021 i Ejerforeningen Feriecenter Rågeleje Klit. Generalforsamlingen afholdtes i Gilleleje Hallen, Bøgebakken 19 C, 3250 Gilleleje.

Der var fysisk fremmødte delejere svarende til 64 stemmer og bestyrelsen havde herudover modtaget 11 fuldmagter. Formanden åbnede generalforsamlingen og bød velkommen i de nye lokaliteter i Gilleleje Hallen.

Bestyrelsen havde bedt Eric Prescott om at påtage sig opgaven som aftenens dirigent og der var ikke andre forslag så Eric blev valgt.

Eric Prescott bød velkommen til ejerne og Anders Ladegaard fra Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, der vil fremlægge årsregnskab for 2021 og budget for 2023.

Eric Prescott 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 2021.
3. Vedtagelse af driftsbudget for 2023.
4. Eventuelle forslag fra medlemmerne. Ingen forslag indkommet.
5. Valg af bestyrelsesmedlemmer: Per Sand Rosshaug og Erik Sliben 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. Eventuelt.

Ad dagsordens pkt. 1. Formandens beretning.

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

Økonomi og investering i nyt tag på sigt

Tidligere statsminister Poul Schlüter sagde engang om den økonomiske situation i Danmark i 80'erne, at det går ufattelig godt. Som formand i Rågeleje Klit i 2022 er jeg fristet til at sige det samme om økonomien i Rågeleje Klit, men det vil trods alt være overmod, så jeg vil nøjes med at konstatere at Rågeleje Klit kan fremvise et fornuftigt regnskab igen i 2021. Indtægterne på både udlejning og salg har været stigende, måske hjulpet af Corona, hvor mange danskere har ønsket at holde ferie i Danmark, samtidig har foreningen vist mådehold og fornuft med udgifterne, og tilsammen har det givet et pænt overskud. Det er rigtig positivt, at foreningen har en stærk økonomi og efterhånden også en pæn formue. Det betyder at vi kan fastholde ejergebyret for 12. år i træk trods den stigende inflation som ellers ses i disse år.

Vi får brug for opsparingen til store ventende omkostninger de kommende år. Her taler jeg især om udskiftning af tag, og et ukendt beløb til kystsikring. Vi har fået vurderet tagets tilstand her i foråret 2022, og den byggesagkyndige ingeniør har vurderet at restlevetiden er 3-5 år. Bestyrelsen vil derfor det næste år arbejde med at undersøge forskellige løsninger. Måske skal vi have solceller ved samme lejlighed, og selvfølgelig skal det også være noget der ser pænt ud. Til generalforsamlingen 2023 kan vi formentlig have et eller to forslag klar, som generalforsamlingen skal godkende for at vi kan arbejde videre med dette.

Overvejelser omkring Kystsikring og Ladestandere

Kystsikring forventer vi også, at skulle bruge mange penge på i fremtiden. Der arbejdes på et stort kystsikringsprojekt på tværs af kommuner. Hvor stor regningen bliver for Rågeleje klit er endnu ikke fastlagt, men når man er i første række, så slipper vi formentlig ikke for at bruge penge på dette. Vi har selvfølgelig også en interesse i at bevare en dejlig sandstrand.

Der er flere ejere der har ytret ønske om at Rågeleje Klit opstiller ladestandere til elbiler. Andelen af ejere med elbil må forventes at tiltage væsentligt de næste år og derfor er bestyrelsen heller ikke afvisende for at undersøge muligheden, da foreningens faciliteter skal afspejle ejernes ønsker og behov. Der er en jungle af muligheder, og rammerne for at bruge dem skal udtænkes, og undersøges yderligere. Det undersøger bestyrelsen pt, og til næste generalforsamling vil bestyrelsen fremlægge nogle forslag omkring ladestandere som generalforsamlingen skal stemme om for at de evt. kan blive realiseret.

Markedsføring og RCI

Det fornuftige prisniveau for ejerbidraget sammen med feriecentrets fremragende beliggenhed, og muligheden for at udnytte diverse bytteordninger betyder, at vi har en attraktiv vare. Vi har fået RCI Silver Award igen i 2021 - stor tak til vores personale i receptionen, som er vores ansigt udadtil for god og venlig modtagelse af vores gæster og delejere. Vi er det feriecenter der har flest RCI gæster. Men det sælger trods alt ikke sig selv. Vores ejendomsmægler gennem mange år Jette Birkholm er stadig vores ejendomsmægler, selvom Jette efter mange års arbejde for at fremme timesharebranchen i Danmark, nu ønsker at drosle ned. Der arbejdes fortsat på at finde en afløser som vil drive forretningen videre, så vi undgår et tomrum når Jette stopper. Et fokusområde for Jettes efterfølger bliver markedsføring på de sociale medier, hvor vi ser et stort markedsføringspotentiale.

Bestyrelsen har selv markedsført Rågeleje Klit ved deltagelse på messe (Høstmarked), hvor vi har udbredt fordelene ved timeshare og vores feriecenter, 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.

Vi har fået ny skiltning i gavlen, et flot designet bagbelyst skilt med en råge som logo. Tak til især Gudrun som har været tovholder i denne proces. Jeg synes personligt, at det er blevet flot og ikke mindst synligt.

Andre forhold

Vores eksterne bogholder stopper, og vi er i gang med at hyre en ny bogholder. Vi er tæt på en løsning. For den nye bogholder bliver det ikke et krav at vedkommende skal sidde fysisk i centeret, hvilket gør mulighederne for at rekruttere meget lettere.

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. En stor tak til vores praktiske mand Ditlev for indsatsen.

Dirigenten spurgte, om der var spørgsmål til formandens beretning. Der var spørgsmål til de praktiske problemer omkring valg af løsning omkring ladestandere og dirigenten anbefalede at man sendte sine

eventuelle forslag til bestyrelsen så dette kunne indgå i behandlingen af oplæg omkring ladestandere til næste års generalforsamling.

Formandens beretning blev enstemmigt vedtaget.

Ad dagsordens pkt. 2. Godkendelse af ejerforeningens regnskab for 2021.

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

Resultatopgørelsen i regnskabet er inddelt i 3 kolonner: Resultatet i 2020. Budget 2021 og Regnskab 2021.

Ejerbidrag for 2021 er på niveau med 2020, idet ejergebyret er uændret for 12 år i træk. Andre nettoindtægter viste stigende lejeindtægter og øget salg af E/F uger. De samlede indtægter for 2021 er kr. 3.058.103 mod kr. 2.912.878 i 2020 svarende til en stigning på 4,9 %.

Samlet er andre eksterne omkostninger faldet 3%, hvilket især skyldes fald i personaleomkostninger. Endvidere fald i ejendommens drift som følge af besparelser på vedligeholdelse.

Renter til pengeinstitutter skyldes betaling for negative renter på indeståender i Danske Bank. Placering af overskydende midler hos Skat har reduceret udgiften.

Så regnskabet viste et overskud på 762.909 kr. mod kr. 572.978 i 2020. Af årets overskud henlægges kr. 150.000 til udskiftning af tag, solceller og kystsikring.

Egenkapitalen er på kr. 4.038.703 så ejerforeningen har en sund økonomi, hvilket er et godt salgsargument. De likvide beholdninger og indestående på skattekonto samlet kr. 4.417.162 – og en væsentlig 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 2021 blev enstemmigt godkendt.

Ad Dagsordens pkt. 3. Vedtagelse af driftsbudget for 2023.

Det var også Statsaut. Revisor Anders Ladegaard, der fremlagde driftsbudgettet for 2023.

Anders Ladegaard konstaterede, at der var tale om forsigtig budgettering af indtægter og udgifter og efter samme principper som driftsbudget 2022 herunder en buffer på kr. 150.000 til uforudsete udgifter og kystsikring.

Driftsresultatet blev kr. 202.800 og det årlige administrationsbidrag forblev uforandret som det har været de sidste mange 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 2023 vil den samlede henlæggelse til nyt tag m.v. være kr. 600.000 og der budgetteres med en likvid formue incl. skattekonto på i alt kr. 4.652.362

Anders Ladegaard spurgte, om der var kommentarer til budget 2023. Det var der ikke.

Driftsbudget for 2023 blev enstemmigt vedtaget.

Ad Dagsordens pkt. 4 Eventuelle forslag fra medlemmerne.

Ingen forslag indkommet, hvorfor dirigenten konkluderede dette punkt var behandlet.

Ad Dagsordens pkt. 5. Valg af bestyrelsesmedlemmer: Per Sand Rosshaug og Erik Sliben er på valg. Begge modtager genvalg.

Dirigenten spurgte, om der var andre kandidater. Det var der ikke, hvorefter Per Sand Rosshaug og Erik Sliben 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. Eventuelt

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.



Eric Prescott
Dirigent



Per Rosshaug
Formand