

# Feriecenter Bønnerup Strand ApS

## Referat fra ordinær generalforsamling 03.03.2018

### Dagsorden

#### Valg af dirigent

Christian Anker Hansen blev foreslået af bestyrelsen og valgt med applaus.

Christian takkede for valget, og bekender at indkaldelsen er sket med lovligt varsel den 05.02.2018 pr. mail.

#### Bestyrelsens beretning om selskabets drift i 2017

Se bestyrelsens beretning i [appendiks A](#).

#### Spørgsmål til bestyrelsen:

Claus E125 – er det huslejen, der afgør om forpagteren vil blive eller ej? William svarer at det ikke er prisen.

Edith A215 – Vi har brugt rigtig mange penge på restauranten, hvor længe vil vi fortsætte? William svarer at det er afgørende for udlejningen, at servicefaciliteterne er i orden. Hvis vi ikke investerer, så får vi ingen gæster.

Nerissa – grupper vil kun booke, hvis de også kan spise på centeret.

Leo C103 – Mener ikke at vi får ansøgere fra øverste hyld til restauranten. Kunne man evt. lave en velkomstpakke med middag som en mulighed. William svarer at der har været tænkt mange tanker omkring restauranten og tiltag i denne forbindelse, men at der jo er tale om en sæsonforretning, og at det derfor er svært, ligesom det er svært at tiltrække forpagtere.

Ib A101 – er der lavet en samarbejdsaftale mellem Danland og restauratøren? Nerissa svarer, at det er der ikke pga. centrets status som sommerhuse, hvis det i stedet havde status som hotel, ville det være en helt anden sag. William svarer at det ville være fint med en pakke, men da det ikke er muligt, så gør receptionen opmærksom på restauranten, hver gang de taler med folk.

Hanne B206 – fortæller at hendes veninder booker ophold via Sweet Deal og lignende, og at firmakurser måske også var nemmere at tiltrække, hvis pakker var en mulighed. Kim fortæller at der absolut ikke er nogen bånd på forpagteren, som er velkommen til at forsøge ethvert tiltag, som vedkommende føler kan øge omsætningen.

Pia D207 – hvor man har annonceret med forpagtning? William svarer i lokalaviser og på Jobindex.  
E110 – har der været brugbare ansøgere? William svarer at der pt. er 2 brugbare emner, og flere i kikkerten.

E122 – Softe skulle *ikke* åbne igen. Skal forpagteren evt. have det gratis, hvis det så var nemmere at få en forpagter? William påpeger *igen* at det ikke er prisen. Der er aldrig blevet opkrævet meget i forpagtingsafgift, og det vil der heller ikke blive.

E125 – Mener at det vil være dyrere som helhed, at opkræve forpagtningsafgift, end at lade en forpagter sidde gratis.

D206 – Undrer sig over at restauranten ikke holder åbent i f.eks. uge 7. Kunne forpagtningsaftalen indeholde en klausul omkring dette? William svarer at det vil man tage med.

# Feriecenter Bønnerup Strand ApS

E122 – Kunne vi få Henrik (den gamle forpagter) ind og fortælle om, hvorfor han ikke vil fortsætte. William svarer at det mener han ikke, men at man evt. kan få mulighed for, at en ny forpagter kan kontakte Henrik, når en ny forpagter er på plads.

Anders E119 – har man spurgt om eksisterende anpartshavere vil investere mere? Kim svarer at det må man ikke sådan uden videre. Det er heller ikke tanken, at de nuværende anpartshavere skal investere mere.

Jørgen E110 – spørger til om ikke omkostningerne (specielt pool) kommer igen? Jens Erik svarer at de eksisterende sandfiltre ikke er til poolen, men til vores brugsvand. I poolen er blevet installeret en bundsuger. Sandfiltrene er ikke en normal vedligeholdelsesudgift, det er derimod kulfiltrene til poolen. Trampolinerne skulle også gerne kunne holde i mange år endnu.

Jens Erik fortæller at alt var nedslidt i Dayz' tid, men at dette er løftet betragteligt efter ApS overtagelse.

Formandens beretning blev taget til efterretning med applaus.

## Forelæggelse af den reviderede årsrapport til godkendelse

Årsrapporten blev udleveret ved indgangen, og ligger også på hjemmesiden.

Poul Erik fremlagde årsrapporten, og gjorde opmærksom på, at de store forskel mellem sidste år og dette år, skyldes at den første regnskabsperiode var 15 måneder, hvorimod i år nu er nede på de normale 12 måneder.

Årsrapporten er med blank påtegning, hvilket betyder uden forbehold fra revisor. Kassererens fremlæggelse blev modtaget med applaus.

### Spørgsmål til bestyrelsen:

Else A219 – Undrer sig over tallene på side 13. Det viser sig at Else's udgave ikke er sidste nye, det er rettet i den udleverede version, samt versionen på hjemmesiden.

A101 – Hvorfor betaler Danland ikke husleje? Kim svarer at det jo betales af de ejere, som lejer deres lejligheder ud gennem Danland.

## Beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af underskud i henhold til den godkendte årsrapport

Det fremlagt forslag blev godkendt med applaus.

## Behandling af indkomne forslag

Dirigenten påpeger at forslag til generalforsamlingen skal fremsendes rettidigt, hvilket er 31.12 i året forud for generalforsamling i marts.

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at indgå en nyrevideret samarbejdsaftale med ejerforeningen.

Roberto henviser til bestyrelsens beretning, og at ApS udlejer faciliteter til EF.

Den oprindelige formulering i samarbejdsaftalen mellem EF og Dayz var, at det var EF, som skulle opkræve brugsretsvederlaget, men dette blev på et tidspunkt ændret til, at Days skulle gøre det,

# Feriecenter Bønnerup Strand ApS

idet de så kunne modregne i lejeindtægterne. Da ApS ikke har nogen lejeindtægter, så vil det fremadrettet være EF, som alene står for opkrævning af brugsretsvederlaget hos ejerne, som den oprindelige formulering også beskrev.

Derudover er det primært navneændringer, og fjernelse af afsnit, som for længst er irrelevante.

Generalforsamlingen gav bestyrelsen den ønskede bemyndigelse til at indgå aftalen.

## Valg af bestyrelsesmedlemmer og 1 suppleant

De nuværende bestyrelsesmedlemmer på valg blev genvalgt med applaus.

## Valg af revisor

Den nuværende revisor blev genvalgt med applaus.

## Eventuelt

- a) Kim fremlægger et ikke rettidigt indkommet forslag, som siger: Der må gerne komme mere information på hjemmesiden, og gerne hurtigere.

Dette overholdes faktisk, da referaterne kommer på hjemmesiden så snart de er godkendt.

Der har kun været 3 bestyrelsesmøder i løbet af året, og 2 møder med EF.

*Vi har efter generalforsamlingen erfaret at der, mod vores forventning, ikke er en fane på hjemmesiden som hedder referater. Lars Karmark har heldigvis lovet at oprette fanebladet hurtigst muligt. Alle referater forventes uploadet inden udgangen af marts måned. Jeg må beklage at jeg har misinformeret generalforsamlingen. Tak til Lars for påmindelsen. Tak til Jan Morsing for efterlysning af samme. Mvh. Bestyrelsen*

- b) Forslag om ophængning af bruseforhæng i omklædningsrummet. Dette overlades til EF's generalforsamling.
- c) Gitte A103 – Kommer det til at koste mere til ApS, at holde åbent om vinteren? Kim svarer at ja, det vil det gøre. Dette er noget EF vil tage op på deres generalforsamling, og opkrævningen vil ske af EF, og blive afregnet fra EF til ApS.

A215 – Er der nogen statistikker for belægning i december og januar?

I 2016/2017 var belægningen i december 63 og i januar 50

I 2017/2018 var belægningen i december 93 og i januar 62

- d) Arne B1076 – Undrer sig over nedsættelsen af opsigelsesvarslet i den nye aftale mellem Aps og EF. Kim svarer, at vi er jo kun os selv til at betale, og der er enighed om ændringen. Fra 2023 når gælden i ApS er betalt, så skulle vi jo gerne være én stor familie.

Dirigenten afslutter generalforsamlingen og takker for god ro og orden.

# Feriecenter Bønnerup Strand ApS

## Appendiks A – Bestyrelsens beretning:

Velkommen!

2017 har stået i brugsretsftalens tegn. Så vidt jeg husker, nåede vi op i en version 10 inden vi besluttede at lukke den ned og få generalforsamlingens godkendelse for en forlængelse. Vi lovede i samme åndedrag at der skulle være arbejdsro et stykke tid frem. Pga de par stykker som har klaget over visse dele af indholdet, samt at den gamle aftale var forældet på netop indhold, besluttede vi i APS at vi ville luse ud i den gamle aftale og få ikke tidssvarende tekst ud. Vi kunne have valgt at lave en allonge til den gamle aftale, men blev enige om at det så ville blive en lap på lap løsning, hvilket vi ikke har lyst til. Samtidigt står der i den gamle aftale at der er lukket i vintermånederne. Mange ejere har ytret at de var glade for vinteråbent, som dog ikke er/kan være gratis. Det er en af de ting som skal vedtages via den nye brugsretsftale.

Vi er meget følsomme på vores likviditet når indtægter og udgifter ikke følges helt ad, samt når vi af godhed selv lagerfører reservedele til vores aktiviteter og pools. Vi har desuden haft en del store poster som ikke var indregnet i vores budgetter. Jeg vil nævne et par af disse omkostninger

1. Adgangskontrol	29.500
2. Nyt gulv i køkken	71.125
3. Smedearbejde i køkken	7.113
4. Ny fordampner i køkken	16.000
5. servicereparation af ventilationsanlæg	14.832
6. Ny projektor til kursusaktiviteter	4.999
7. Renovering af trampoliner	21.739
8. Reparation af traktor	10.760
9. Omlægning af elinstallationer	10.708
10. Nyt udstyr til vandprøver	11.140
11. Ny robot støvsuger til pool	11.616
12. Rep. af vand filteranlæg til pool	14.427
13. Defekt sandfilter	10.182

---

234.141

---

Alene i køkken og kursuslokaler er der brug ca. 115.000kr. Vi er allerede i gang med et system som skal holde lidt mere styr på uforudsete omkostninger. Ikke at vi kan undgå dem alle, men vi kan måske styre hvornår de skal komme.

På seneste generalforsamling fik vi bemyndigelse til at undersøge mulighed og behov for en udvidelse af andelskapital. Efter en henvendelse til alle **IKKE** anpartshavere kunne vi konstatere at der ikke umiddelbart var et behov. Det er dog glædeligt at ud af de lejlighedssalg der har været i år, har 3 stk. valg at sælge/købe anpart med. Vi er pt oppe på 125 lejligheder som har anpart i vores center. Det går den rigtige vej!

Vores referater kommer på hjemmesiden lige så straks de er godkendte, hvilket også blev efterspurgt på sidste generalforsamling.

# Feriecenter Bønnerup Strand ApS

Svømmeklubben, som var tæt på lukning/flytning, har vi lavet aftale med. Det er en indtægt som vi ikke så gerne vil af med, hvorfor vi er gået med til at sænke prisen til kommunen, som også vil kunne ses i vores budget. Samtidigt håber vi på det giver lidt goodwill fra borgerne i Bønnerup.

Vores lånekapital er nu nede på 934.000 og afviklingen går som planlagt. Sidste afdrag forfalder 1.10.2023.

Vi har fortsat god indtjening på vores spillemaskiner i kælderen. Legepladsen bruges flittigt. Vi har stadig noteret at der er ønsker om en bænk i sandkassen. Om det fjerner problemet med at gæster slæber stole fra grillhytten ud i sandkassen kan man så tvivle på.

Vi afmonterer de 2 solarier tættest på pool/restaurant. Det bliver inden sommerudlejning og sikkert også inden påske. Hvis nogen i forsamlingen kunne tænke sig et lettere brugt solarie så sig til efter generalforsamlingen!!

Vi har et godt samarbejde med Ejerforeningen og har sidste år holdt flere fællesmøder.

Vores forpagter i restaurant har sagt op, som I nok har hørt. Der arbejdes hårdt på at finde en ny. I skrivende stund er der indsat annoncer rundt om, og de første ansøgere som forpagtere, flere faktisk, har meldt sig på banen. Det er vigtigt for os at kunne tilbyde en form for restaurant da man på ferieudlejning og kursus aktivitet kan se at dem som gør lidt ekstra også får en større del af kagen.

Ferie udlejning Danmark 2017:

Det blev til 19,2mill overnatninger i DK i år og dermed ny rekord! Tyskerne stod for de 12mill!!!

Feriecentre	150,6	148,7	-1	3983,4	3908,6	-2
Heraf danske	121,0	119,7	-1	2708,4	2688,8	-1
Region Hovedstaden og Sjælland	42,4	34,8	-18	1004,0	913,5	-9
Resten af Danmark	108,2	113,9	5	2979,5	2995,1	1

Selv om ferieudlejning til feriecentre er faldet generelt, så ser det ok ud for feriecentre i det Jysk-Fynske. Som det ser ud lige nu forventes der en stigning på ca. 16% i 2018, hvor Tyskland står for ca. ¼ del af den stigning. Jeg syntes derfor også vi kan være stolte af vores center, vores personale og Danlands personale, når man ser de karakterer de får på forskellige "rating medier". 4 ud af 5 på Google og 4,4 ud af 5 på Danlands egen side. FLOT!!!

Jeg vil gerne minde folk om at der er en deadline for indkomne forslag. For APS er det inden vi udsender vores dagsorden. Da vi følger EF med den årlige generalforsamling bliver det "inden udgangen af marts måned" vi holder APS generalforsamling. Hvis man skal være sikker på at få forslag med på generalforsamlingen vil jeg bede jer om at tænke over at få forslag sendt inden årsskiftet eller senest medio januar.

Mvh. Bestyrelsen