

Årsberetning 2022

Ejerforeningen Feriecenter Bønnerup Strand

Sidste år ved generalforsamlingen nævnte jeg, at vi var inde i en periode med udfordringer, først Covid 19 og herefter Putins krig mod Ukraine.....heraf stigende energipriser.

Ja, nu står vi her igen.....der er stadig Krig i Ukraine, som har givet skyhøj inflation i Danmark, og specielt i 3. og 4. kvartal i 2022 vildt høje energipriser.

Derudover skal Danmark opruste militært, og nedlægger af den grund Store Bededag, og dermed også en indtjeningsmulighed for Feriecenter Bønnerup Strand, så søndagstillægget hos lønmodtagere kan spares og give muligheder for mere krudt og kugler.

I den forbindelse vil jeg starte med et indslag om noget ganske alvorligt "Pelle video"

<https://www.youtube.com/watch?v=s5MuLmYmulE>



I forbindelse med årsberetningen kommer vi igennem følgende:

- *Hvad er der sket det sidste år.
- *Danland, vores udlejnings operatør/formidler
- *Partnerskabet mellem Ejerforeningen og APSét
- *Hvad vil Bestyrelsen have fokus på 2023.
- *Tak for indsatsen.
- *Kort opsummering

Hvad er der sket det sidste år.

Året 2022 har, som tidligere nævnt, været et år med udfordringer, hvor fokus har været at holde ting ved lige, tænke grøn energi og den besparelse det giver, samt sikre Feriecentrets ejere og gæster har en god oplevelse ved at være her på centret.

Det synes bestyrelsen vi har formået.

Som år 2022 kom i gang, inflationen tog til, og ikke mindst elpriserne steg til højere end høj, har Centrets personale justeret på belysningstiden, hvornår det energitunge dampbad har kørt, skiftet el-pære ud til lavenergipære og generelt optimeret på installationer, hvor vi har kunnet spare noget uden at bruge penge.



Vores varmeanlæg/pumpe fra BestGreen, som kører på strøm, har kostet en del mere at drifte i 2022 end vanligt, men sammenligner vi med, da vi stadig brugte olie som varmekilde, har varmeanlægget stadig været en overordentlig god beslutning.....både økonomisk, men også klimamæssigt. I efteråret så bestyrelsen sig dog nødsaget til at sende en ekstraregning ud til ejerne, som for de mindste lejligheder betød kr. 1250,00 da varmeudgiften løb løbsk.



Før sommerferien i 2022 fik vi en aftale om rengøring af lejlighederne med Palmgren Erhvervsrengøring, og efter en indkøringsperiode og lidt tilpasninger, kører dette samarbejde nu upåklageligt.



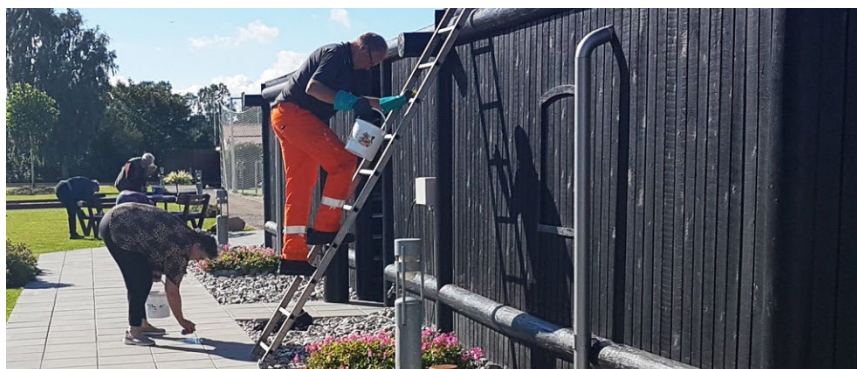
Fra sidst i juni til sidst i august, da udlejningen nåede nye højder, var der utrolig mange mennesker på feriecentret. Og jeg kan egentlig godt forstå det, da gæsterne kan nyde de mange forskellige aktiviteter, egnen byder på. Der er noget for enhver smag, såsom swimmingpools, vandsport og sejlsport på havnen, minigolf, vandreture, cykling, fiskeri, ridning, spa-faciliteter, restauranter og meget mere. Vores feriecenter ligger lige i et smørhul.



I september måned havde vi den **årlige arbejdsdag**.

Igen i år var opbakningen stor. Det er hyggeligt at mødes, vi får talt sammen på kryds og tværs, lidt til ganen og maven er der også, og ikke mindst, der bliver arbejdet igennem til stor hjælp for Centrets personale og Ejerforeningen kassebeholdning. Der blev klippe ned, "Bagdad" opryddet, malet, og vi skal heller ikke glemme opdateringen af vores Minigolfbane, der nu står vældig skarp.

Tusind tak for hjælpen, v



3 større projekter har set dagens lys på Feriecentret i 2022

1/ **Udendørs Poolen** var nødsaget til at få ny dug, og kanterne renoveret og fastgjort, da der fossede vand ud af bassinet og kantstenene var til fare for os alle. Samtidig er der kommet nye undervandslys, og der er bestilt nyt "kunstgræstæppe" til området, og da vi også har fået nye strandstole først på året, er poolområdet helt op to date.



Vil i samme ombæring nævne, der er kommet nye fliser på gangen mellem poolen og det store græsstykke.

2/ Dernæst er der henover efteråret etableret **solceller på taget af Blok D.**



Det krævede dog, at taget blev renoveret inden. Taget blev renoveret, og de nye og yderst effektive solceller blev monteret. Efter beregningerne skal solcellerne producere $\frac{1}{3}$ del af det "Øvrige" strøm Feriecentret bruger, ikke strømmen til varmeanlægget, og allerede nu ser det mere end lovende ud.

Renoveringen af Poolen og renoveringen af taget på blok D havde samme udgift, så Ejerforeningen og APSét har af praktiske årsager byttet betaling, så Ejerforeningen betaler udgiften på Poolen, og APSét betalte for taget af Blok D. Det betyder, at Investorgruppen har lånt APSét pengene til solcellerne og renovering af taget. Besparelsen på solcellernes elproduktion indfrier lånet til Investorgruppen over 5 år, og derefter sparer Feriecentret i omegnen af kr. 130.000 pr. år.

3/ Sidste store projekt er det nye **Wi-fi netværk**.

I har alle modtaget løbende informationer omkring hvor langt PrimaNet er kommet med etableringen af det. Når PrimaNet har skruet på den sidste skrue, skal der være en meget fin internet dækning over hele centret, som sikrer alle mulighed for at streamer film og tv signaler.....også i soveværelset. Det er nyt udstyr som er gearret til den nærmeste fremtid.

Er det ikke dyrt! kan man spørge sig selv om. Til det kan jeg sige, at for det samme beløb vi tidligere betalte for internetforbindelserne, samt service og vedligehold af det 10 år gamle udtjente Wi-fi netværk, får vi i dag internetforbindelserne, service og det nye udstyr.....blot ved at lave en ny 5 årig aftale.

Det nye Wi-fi netværk, og de nye digitale muligheder, giver samtidig mulighed for ændre lidt i TV-pakken vi har (TV3 sport og TV3 Max opsagt), og derved sparer vi kr. 125.000 pr. år.

Der vil stadig være mange danske, norske, svenske og tyske TV kanaler som "Flow TV"

Alle andre kanaler kan man streamer, hvis man har abonnement på dem.

Vil man gerne have hjælp vedrørende det nye Wi-fi netværk kontakter man blot PrimaNet, og de vil hjælpe



Synes også vi skal nævne, at over de sidste 3 år, har mere end 60 lejligheder skiftet hænder, hvilket er godt for Centrets dynamik, og hvem ved....måske sidder der nye ejere med lyst til bestyrelsesarbejde, på et tidspunkt.

Danland, vores udlejnings operatør/formidler

Vores samarbejde med Danland fungerer godt, og ejerforeningens bestyrelse har løbende kontakt og dialog med dem via vores kontaktperson Peter Mortensen. Vi har god sparring med Peter (Peter præsenterer sig selv under eventuelt på generalforsamlingen).

I løbet af år 2022 er energipriserne som bekendt steget kraftig, og i samarbejde med Peter, har bestyrelsen fået et længevarende ønske opfyldt, nemlig...at der pr. 1. maj 2023 er indført brugerbetaling af el og vand for vore gæster gennem Danland. Som det ser ud nu er beløbet kr. 4,50 pr kilowatt, som dog kan ændre sig, alt efter den generelle pris på strøm i DK.

De der lejer ud gennem Danland har også i 2022 oplevet en stigning i indtjeningen på dette, og det skyldes blandt andet Flex-pricing, som fungerer på den måde, at prisen stiger på ferie tilbuddet, når der er mest søgning på det.

Peter fra Danland vil helt sikkert give et godt indblik senere.....under punktet "Eventuelt"

I øvrigt ligger vores feriecenter stadig i top på de forskellige ratinglister, specielt med fokus på en meget høj service tilfredshed.





Partnerskabet Ejerforeningen / APSét

Nu er det godt og vel 2 år siden Ejerforeningen overtog alle anparter i APSét. For specielt de nye ejere i Feriecenter, er historien den, at APSét opstod i slutningen af 2015, hvor den tidligere ejer af centret, Bjarne Bøgh / Days ville lukke alt ned (Pools, Varme/teknik rum, Receptionen og Restauranten). Der var nogle ejere der tog initiativ til at etablere APSét, så APSét og Ejerforeningen fremadrettet kunne drive dette dejlige Feriecenter, løfte stedet, og bringe Feriecentret hen hvor det er i dag. APSét er en nødvendighed, da Ejerforeningen ikke, som det ser ud i dag, må eje bygninger, og nu hvor økonomien har tilladt det, har Ejerforeningen købt APSét fri af de tidligere APS andele, som mange lejlighedsejere havde købt for at samle kapital til opstart af APSét.....Ejerforeningen må nemlig gerne eje et selskab.

Jeg og den øvrige del af Ejerforeningens bestyrelse vil gerne give udtryk for, vi ser Ejerforeningens ejerskab af APSét som det eneste rigtige. Der er en meget tæt samarbejde mellem de 2 bestyrelser. Alle de juridiske regler ifølge Dansk lovgivning bliver overholdt.....samtidig opfordrer de 2 bestyrelser alle ejere til at se os som én enhed. Alle lejlighedsejere er både medlem af Ejerforeningen og APSét.

Alle er velkommen til at gå på Ejerforeningens hjemmeside <https://www.ejfk.dk/feriecentrets-historie> og læse historien om Feriecenter Bønnerup Strand.

Hvad vil Bestyrelsen have fokus på 2023

Først og fremmest vil bestyrelsen have fokus på vedligehold af centret, forskønne det vi kan uden brug af større økonomi. Vi kan håbe på krigen i Ukraine slutter, at inflationen falder, og energipriserne igen bliver som vi kendte det for godt et år siden. Indtil da vil bestyrelsen gøre det samme som en politiker vil sige: "Det skal være krone for krone", så hvis der presser sig et nyt projekt på....projektet skal kunne bære sig selv.

Alt under Blok D, spillehal, legerum og fitness vil også være i fokus i 2023.

Legerummet skal have lidt nyt til de små.

Spillehallen skal udstyres med nye energibesparende maskiner.....dialog med nuværende leverandør er i gang, og fitness-lokalet mangler en maskine eller 2.

Hvis der lige pludselig opstår en mulighed for at erhverve et nyere vaskeri, står det også på ønskesedlen.

Vicevært-teamet og Bestyrelsen vil til den årlige arbejdsdag (sensommeren/efterår) lave et godt program, og vi håber på samme opbakning blandt ejerne, som de sidste par år. Jeres støtte er højt værdsat, så tusind tak på forhånd.

Tak for indsatsen

Bestyrelsen vil meget gerne sige stor tak til Feriecentrets personale, vicevært teamet, Lenette, Lisbeth og Jens Erik, samt receptionen, Nerisa og Tina.



De har håndteret den daglige drift, holdt hjulene igang, justeret på hvad der justeres kan i forhold til strømforbruget i Feriecentret, og ydet kundeservice til topkarakter.....tjek bare gæstevurderingen ud.

Vi i bestyrelsen vil også gerne takke samarbejdet med APSét, som nu er tættere end det nogensinde har været, og dejligt at havde en kapacitet som Roberto, der kender energisektoren bedre end de fleste, og viser sine "Grønne fingre" på den front, og er med til at gøre vores dejlige Feriecenter endnu grønnere.

Stor tak til Lars Karmark. Lars er Freelance alt muligt, og han hjælper både APSét og Ejerforeningen med at holde hjemmeside og meget andet grafisk kørende.

John fra Restauranten skal også have tak. John sætter sit præg på Centret, og det er altid en god oplevelse at spise hos ham og hans personale

Sidst, men ikke mindst, tak til Christian Anker som dirigent ved generalforsamlingen, men også som ven af huset

Kort opsummering

En kort opsummering af årsberetningen kan lyde sådan:

2022 har givet udfordringer. Ikke alt drift har været som en leg, og stillet store krav til Feriecentrets personale, og de beslutninger som både bestyrelserne i Ejerforeningen og APSét har taget, er alle store beslutninger.....været set med lang perspektiv, men med hurtig resultat.

Partnerskabet mellem Ejerforeningen og APSét har set "lyset" og fungerer fantastisk. Samarbejdet mellem Danland og Feriecenter Bønnerup Strand har set nye "højder", hvilket giver fordele for alle, blandt andet i form af mere økonomi til Ejerne, Feriecentret og sikkert også Danland. Der er stadig områder på Centret, der skal opgraderes, blandt andet kælderens i Blok D

Til allersidst.....Facebook gruppen "Ejerforeningen Feriecenter Bønnerup Strand" er ikke en del af hverken Ejerforeningen eller APSét. Personligt er jeg medlem, men det er ikke et talerør for bestyrelserne. Man kan give udtryk for sine meninger, rose, brokke sig, eller hvad man nu vil ytre sig om.....hold den gode tone! Skal man have fat i bestyrelserne omkring et eller andet, brug da mail: info@eifk.dk eller kontakt en personale, eller et bestyrelsesmedlem direkte.



Hermed overleverer jeg årsberetningen til generalforsamlinge