

# **RØDVIG FERIEBY A/S**

**CVR-nr.: 28705808**

Højstrupvej 2  
4673 Rødvig Stevns

Årsrapport  
1. januar 2021 - 31. december 2021

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**04/05/2022**

---

**Claus Høgenhaug**  
**Dirigent**

---

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** RØDVIG FERIEBY A/S  
Højstrupvej 2  
4673 Rødvig Stevns

e-mailadresse: email@roedvigferieby.dk

CVR-nr: 28705808

Regnskabsår: 01/01/2021 - 31/12/2021

# Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 inklusive ledelsesberetningen for RØDVIG FERIEBY A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt af resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Rødvig , den 04/05/2022

## Direktion

Mette Kramme Høgenhaug

## Bestyrelse

Mette Kramme Høgenhaug

Claus Høgenhaug

Steen Adamsen

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter er drift af ferieby med udlejning af feriehus og selskabslokaler samt aktiviteter i tilknytning hertil.

I juni 2019 erhvervede selskabet 1.400 m<sup>2</sup> grund nord for selskabets egen grund.

I perioden september 2020 til marts 2021 har vi opført "Skovhuset" på 300 m<sup>2</sup> på den nye grund.

Skovhuset indeholder 7 dobbeltværelser med eget bad og toilet, stort fælles opholdsrum og lounge hjørne samt fælles køkken.

Huset bruges om sommeren til bed & breakfast og resten af året til små kursusarrangementer, yoga retreats og familie komsammen.

I 2022 er der etableret ladestander til elbiler.

I 2021 har selskabet erhvervet 3,2 ha jord vest for selskabets egen grund.

Primo 2022 har selskabet arbejdet sammen med Orange Elevator konsulenthus omkring udvikling af de 3,2 ha jord vest for Feriebyen, samt vækstmuligheder for den eksisterende del af Feriebyen.

Rødvig Ferieby tænker ind i en mere grøn profil, og med det eksisterende solcelletag på selskabslokalerne (lavet i 2016) og med det nye solcelletag på Skovhuset producerer Feriebyen ca. 35% af det samlede elforbrug.

Rødvig Ferieby arbejder hen mod en mere grøn ferieby, og har i 2020 fået udarbejdet en plan for en grøn forretningsmodel, bl.a. med henblik på certifikatet "Green Key".

Ud fra denne plan fik Feriebyen i 2020 indført affaldssortering i hele Feriebyen.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat svarer til ledelsens forventninger.

Ledelsen forventer for 2022 et positivt resultat.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet begivenheder, som vil kunne påvirke selskabets økonomiske stilling eller de i årsrapporten i øvrigt indeholdte oplysninger væsentligt.

## Resultatdisponering

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rødvig Ferieby A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder og er aflagt i danske kroner.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

#### Generelt om indregning og måling

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

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris (hvorved der indregnes en kontant effektiv rente over løbetiden). Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af akkumuleret amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om de er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget. Som indtægtskriterium anvendes faktureringsprincippet.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet CM Rødvig Holding ApS er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrations-selskabet, indregnes i balancen som selskabsskat.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Driftsmidler og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstid:

|                          |          |
|--------------------------|----------|
|                          | Brugstid |
| Driftsmidler og inventar | 5 år     |

Aktiver der opfylder de skattemæssige betingelser for straksafskrivning indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter med tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Eventuelle udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af eventuelt fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser indenfor samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.  
Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.  
For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### **Gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

|   | Note | 2021<br>kr.      | 2020<br>kr.      |
|---|------|------------------|------------------|
| Nettoomsætning  |      | 4.628.694        | 2.803.761        |
| Vareforbrug   |      | -333.883         | -221.712         |
| Eksterne omkostninger   |      | -857.303         | -458.959         |
| <b>Bruttoresultat</b>   |      | <b>3.437.508</b> | <b>2.123.090</b> |
| Personaleomkostninger   | 1    | -985.823         | -778.429         |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver |      | -6.298           | -14.846          |
| Andre driftsomkostninger  |      | -552.925         | -453.018         |
| <b>Resultat af ordinær primær drift</b>                           |      | <b>1.892.462</b> | <b>876.797</b>   |
| Øvrige finansielle omkostninger                                   |      | -221.147         | -63.777          |
| <b>Ordinært resultat før skat</b>                                 |      | <b>1.671.315</b> | <b>813.020</b>   |
| Skat af årets resultat  | 2    | -365.549         | -176.997         |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>1.305.766</b> | <b>636.023</b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                            |      |                  |                  |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen                   |      | 400.000          | 400.000          |
| Overført resultat   |      | 905.766          | 236.023          |
| <b>I alt</b>  |      | <b>1.305.766</b> | <b>636.023</b>   |

## Balance 31. december 2021

### Aktiver

|   | Note     | 2021<br>kr.       | 2020<br>kr.       |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger                         |          | 24.718.903        | 23.350.897        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar     |          | 16.473            | 6.187             |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>       | <b>3</b> | <b>24.735.376</b> | <b>23.357.084</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  |          | <b>24.735.376</b> | <b>23.357.084</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |          | 3.800             | 8.200             |
| Andre tilgodehavender                       |          | 43.075            | 36.195            |
| Periodeafgrænsningsposter                   |          | 22.264            | 23.092            |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>                |          | <b>69.139</b>     | <b>67.487</b>     |
| Likvide beholdninger                        |          | 933.358           | 528.570           |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              |          | <b>1.002.497</b>  | <b>596.057</b>    |
| <b>AKTIVER I ALT</b>                        |          | <b>25.737.873</b> | <b>23.953.141</b> |

## Balance 31. december 2021

### Passiver

|   | Note     | 2021              | 2020              |
|---|----------|-------------------|-------------------|
|   |          | kr.               | kr.               |
| Registreret kapital mv.   |          | 500.000           | 500.000           |
| Reserve for opskrivninger   |          | 10.941.094        | 10.941.094        |
| Overført resultat   |          | 4.442.036         | 3.536.270         |
| <b>Egenkapital i alt</b>  |          | <b>15.883.130</b> | <b>14.977.364</b> |
| Hensættelse til udskudt skat  |          | 1.801.184         | 1.579.688         |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>   |          | <b>1.801.184</b>  | <b>1.579.688</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter  |          | 539.447           | 960.321           |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring |          | 4.969.449         | 4.242.218         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>                                | <b>4</b> | <b>5.508.896</b>  | <b>5.202.539</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter  |          | 623.643           | 519.009           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                                    |          | 59.060            | 176.739           |
| Skyldig selskabsskat  |          | 144.053           | 26.935            |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring |          | 697.585           | 396.402           |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse                                       |          | 620.322           | 674.465           |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret                                       |          | 400.000           | 400.000           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>                                |          | <b>2.544.663</b>  | <b>2.193.550</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>   |          | <b>8.053.559</b>  | <b>7.396.089</b>  |
| <b>PASSIVER I ALT</b>   |          | <b>25.737.873</b> | <b>23.953.141</b> |

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

|                                       | 2021<br>kr.   | 2020<br>kr.   |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Løn og gager                          | 939665        | 759420        |
| Regulering feriepengeforpligtelse     | 18492         | 0             |
| Andre omkostninger til social sikring | 27666         | 19009         |
|                                       | <b>985823</b> | <b>778429</b> |

## 2. Skat af årets resultat

|                                    | 2021<br>kr.   | 2020<br>kr.   |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Aktuel skat                        | 144053        | 26935         |
| Ændring af udskudt skat            | 221496        | 150062        |
| Regulering vedrørende tidligere år | 0             | 0             |
|                                    | <b>365549</b> | <b>176997</b> |

## 3. Materielle anlægsaktiver i alt

|                                     | Bygninger og<br>installationer<br>kr. | Driftsmidler<br>kr. |
|-------------------------------------|---------------------------------------|---------------------|
| Kostpris primo                      | 12409803                              | 276953              |
| Tilgang                             | 1368006                               | 16584               |
| Afgang                              | 0                                     | 0                   |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>13777809</b>                       | <b>293537</b>       |
| Opskrivninger primo                 | 10941094                              | 0                   |
| Årets opskrivning                   | 0                                     | 0                   |
| <b>Opskrivninger ultimo</b>         | <b>10941094</b>                       | <b>0</b>            |
| Af- og nedskrivning primo           | 0                                     | 270766              |
| Årets afskrivning                   | 0                                     | 6298                |
| Tilbageførsel ved afgang            | 0                                     | 0                   |
| <b>Af- og nedskrivning ultimo</b>   | <b>0</b>                              | <b>277064</b>       |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>24718903</b>                       | <b>16473</b>        |

Ved den seneste offentlige ejendomsvurdering i 2018 er ejendommen vurderet til 10.200.000 kr., hvoraf grundværdien udgør 2.739.800 kr.

#### 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

|                      | Gæld i alt<br>ultimo<br>kr. | Afdrag næste<br>år<br>kr. | Langfristet<br>andel<br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>kr. |
|----------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Prioritetsgæld       | 960321                      | 420874                    | 539447                      | 85174                         |
| Gældsbreve           | 5172218                     | 202769                    | 4969449                     | 4086606                       |
| Leasingforpligtelser | 0                           | 0                         | 0                           | 0                             |
|                      | <b>6132539</b>              | <b>623643</b>             | <b>5508896</b>              | <b>4171780</b>                |

#### 5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har indgået leasingaftaler af driftsmidler, hvor der resterer 23 månedlige ydelser på ialt 60.099 kr.

#### 6. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 960.321 kr., er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på statusdagen udgør 24,7 mio.kr.

#### 7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

|                              | 2021 |
|------------------------------|------|
| Gennemsnitligt antal ansatte | 3    |