

Hans Korsgaard

Mange går med en drøm...

*Jeg kender den.
For mig er drømmen blevet en
livslang kærlighed.
Til livet på en campingplads*



Jeg ved, at mange mennesker går med en drøm om at købe en campingplads. De anser det for at være mere spændende og udfordrende at være lejrchef end købmand, tankpasser eller smed. Det virker også tiltrækkende, at man – gerne sammen med sin ægtefælle og måske større børn – kan give den fuld gas halvdelen af året, sommerhalvåret, og så tage den mere med ro resten af året. Måske med en gedigen ferie sydpå, når det er koldt i Danmark.

Tanken om ikke at være til rådighed fra oktober til april virker dragende frem for den nuværende tilværelse, hvor stress og jag hører dagligdagen til. Året rundt.

Denne håndbog er skrevet for de mange, som går med disse overvejelser. Hensigten er at gøre det lettere at træffe den svære beslutning, som også indebærer et skifte fra at være ansat til at blive selvstændig.

Hvorfor føler jeg mig kaldet til at udarbejde denne lille håndbog? Det er jo, som med alting her i livet, nemmest at lade være..

Foto fra
Bjerge Strand
Camping

Det gør jeg, fordi jeg med 35 års branchekendskab føler, at det ligger ”lige til venstrebenet”. Siden 1978 har jeg beskæftiget mig med camping. I perioden fra 1978 til 1986 som campingpladsejer, og siden 1986 som ejendomsmægler, med salg og vurdering af campingpladser som speciale.



- Og fordi jeg hver eneste dag taler med folk, som drømmer om en campingplads og som vil kunne have gavn og nytte af denne bog. Og fordi campingpladser er gået mig i blodet. På en måde er camping blevet min skæbne.

Nu tilbage til noget mere konkret.

I disse mange år har jeg oplevet, at dansk camping har udviklet sig fra at være ”fattigmandens form for ferie” til at være en livsstil. Fællesnævneren er dog stadig den samme: Lysten til at være tæt på naturen samt den tætte kontakt til de øvrige campister.

Men der er sket store ændringer på campingpladserne. Det produkt, som pladserne i dag tilbyder deres gæster, har mere karakter af oplevelser frem for overnatninger. Aktiviteter er et must for alle børn. De voksne er måske mere til afslapning og befinder sig godt med, at børnene har ”fast kontortid” på legepladsen.

Som eventuel køber er det vigtigt at forholde sig til den kommende udvikling, hvor det forventes, at pladserne udvikler sig forskelligt. Store pladser med mange aktiviteter målretter sig mod børnefamilierne, hvorimod de lidt mindre pladser går efter bedste-forældre-segmentet.

De økonomiske aspekter har

Foto fra
Holbæk
Camping



også en stor indflydelse. Selvom salgspriserne er faldet, grundet finanskrisen,. Det er store beløb, der skal præsteres i forbindelse med et køb. Det er derfor tilrådeligt hurtigst muligt, som noget af det første, at få kendskab til de nuværende muligheder, som hele tiden forandrer sig.

Jeg er også af den opfattelse, at en forretningsplan – suppleret med en handlingsplan – er uundværlig i købsprocessen. Med udgangspunkt i egne svagheder og styrker samt den enkelte campingplads' muligheder, vil udarbejdelsen af forretningsplanen være en simpel nødvendighed. Her er det troværdige styreredskab for den videre udvikling, med klar fokus på slutmålene.

Det er endvidere meget vigtigt at skaffe sig et godt kendskab til branchens aktører. Campingbranchen er kendetegnet ved stor hjælpsomhed, og det er altid muligt at blive hjulpet. Enten hos kolleger, brancheorganisationen eller Campingrådet.

Det er mit stærke håb, at du med denne håndbog samt eventuel deltagelse i nogle af mine kurser, vil være godt klædt på i forbindelse med køb af campingplads.
Held og lykke!

Foto fra
Thurø Camping

Ry, oktober 2013

Hans Korsgaard



Overvejelserne

Først og fremmest skal du gøre dig klart, at du i forløbet mange gange vil have sommerfugle i maven samt et utal af overvejelser i forbindelse med et eventuelt køb.

Du vil ret sikkert tænke på den tryghed, du har i din nuværende arbejdssituation, hvis du er fast ansat. Det er meget anderledes at være selvstændig. Det vil kræve store forandringer, også familiemæssigt.

Det første, du skal sikre dig er, at samtlige medlemmer, der skal deltage, også mener det seriøst. Men før det enkelte familiemedlem kan tage selvstændig stilling, er en grundig information og oplysning absolut nødvendig. Inden du kommer videre, er det på høje tid, du drøfter mulighederne med familien. Hvis det kun er dig, der tænder på ideen, er du ude på et skråplan. Er alle overhovedet indstillet på at flytte? Skole? Sportsplads? Kammerater? Netværk?

Tag drøftelsen på en konstruktiv måde, hvor både fordele og ulemper diskuteres. Det kunne måske være en god ide at opdele et ark papir i to halvdele, hvor den ene halvdel hedder ”fordele” og den anden ”ulemper”. Er der flest bemærkninger ud for ”ulemper”, vil det være klogt at stoppe her.

Økonomi.

Kommer I igennem dette nåleøje, er tiden inde til fase 2, som består af økonomiske muligheder. Uden egenkapital

Foto fra
Askehøj Camping



er køb af campingplads ikke muligt. Det kan selvfølgelig være muligt at forpagte eller bestyre en campingplads. Såvel pengeinstitutter som realkreditter er utilbøjelige til at yde lån, med mindre køber selv bidrager med egenkapital. Egenkapital er vel at mærke disponibel kapital, som ikke er bundet i hverken fast ejendom eller andet, som p.t. er svært at realisere. Altså konkret kapital, der kan arbejde, når tid er.

Som det ser ud her i 2013, kan det være nødvendigt med en egenkapital på op til 50 % af købsprisen.

Andre overvejelser kan være, i hvilket område af landet, man ønsker at købe en campingplads. Mange tager udgangspunkt i deres nuværende nærområde. Dette vil jeg umiddelbart fraråde. Dette giver ikke mange valgmuligheder.

Konklusionen på alle overvejelser er, at det er vigtigt, at familien er enig om projektet, og at den nødvendige egenkapital er til stede.

Typiske købere af campingpladser

Tidligere var den typiske køber ofte det modne ægtepar, som efter et langt arbejdsliv havde sparet op i parcelhuset. Ved salg af huset, var den nødvendige egenkapital til stede. Senere blev

Foto fra
Bøjden Strand
Camping



interessen for camping suppleret med det let fortravlede par, som havde en fornuftig indtjening, men kun meget sparsomt overskud, når udgifter til hus, bil og de daglige fornødenheder var betalt.

Situationen lige nu.

Efter starten på finanskrisen har vi set forskellige andre konstellationer på købere. Nogle campingpladsejere har investeret i endnu en campingplads, og der er desuden investorer, som interesserer sig for køb af campingpladser med henblik på bortforpagtning af disse. Endeligt findes der kæder af udenlandske campingpladser, som løbende indhenter oplysninger om danske campingpladser.

Købsprocessen. Fase 1.

Overvejelserne varierer og kan tage fra få dage op til flere måneder. Kendskabet til indtjeningsmulighederne er undersøgt, og du ønsker brændende at købe en campingplads for derigennem at få en tilværelse, som er bedre og lykkeligere for dig og din familie.

Nu er du klar til købsprocessen, og hvor er så jeres drømmeplads?

Jeres drømmeplads findes måske ikke,

men I kan selv være med til

at skabe den. Mit råd er:

Undersøg markedet med åbent sind.

De fleste sælgere af campingpladser

er meget tilbageholdende

med oplysninger.

De vil gerne sælge deres plads - men

Foto fra
Bøjden Strand
Camping



ønsker ikke uro på pladsen. Især fastliggere bliver sensible, når de hører, at ”deres” campingplads er sat til salg. Derfor må du forvente, at det kan virke som lidt af et lukket land, indtil din seriøsitet er blevet testet.

Efter at have besvaret nogle spørgsmål, som meget omhandler, hvilken slags campingplads du ønsker og i givet fald, hvor stor egenkapital, der er til rådighed, vil der være åbnet op for mulighederne.

I første omgang har du brug for en salgsbeskrivelse, som oplyser faktuelle forhold. Regnskabstal for en periode af 2 – 3 år er også nødvendige.

Campingrådet besøger pladserne årligt, hvorefter der skrives en rapport. Denne rapport er nødvendig, for at du får kendskab til, om rådet ønsker ændringer i forbindelse med det nuværende antal stjerner. Rådet klassificerer fra 1 – 5 stjerner. Rapporten giver også en bedømmelse af pladsens bygninger, arealer og faciliteter.

Foto fra
Elsegaard
Camping



Du skal forvente, at der vil være ca. 20 – 30 pladser til salg.

Fordelt over hele landet. Finder du en plads, som har interesse, har du nu to muligheder. Du kan kontakte

mægler for en fremvisning - eller du kan besigtige pladsen alene. Såfremt du vælger sidstnævnte, er der nogle regler, som SKAL følges. Disse er beskrevet på de kommende sider.

Mange vælger den sidste løsning, altså et diskret besøg på pladsen, og kontakter herefter mægler for en dialog. Men, som netop nævnt: Det er vigtigt, at reglerne herfor følges nøje – i din egen interesse! Det er vigtigt for dig at dele dine erfaringer med en mægler. Derved kan denne vejlede dig til at finde den rigtige campingplads. En fornuftig mægler presser ikke i denne fase af købsprocessen. Vi har selv oplevet, at det har taget år, før den rigtige plads blev fundet.

Har du en god fornemmelse i forbindelse med besøget på campingpladsen, som du har besøgt uden mægler – og uden kontakt til campingpladsens ejer - vil det nu være fornuftigt at få endnu en besigtigelse, sammen med mægler. Her vil du få lejlighed til at møde ejerne, som gerne er med til at forestå fremvisningen. Nogle ejendomsmæglere ønsker ikke, at sælger skal medvirke under besøget. Vi er tværtimod af den opfattelse, at sælger bedst kan svare på de specifikke spørgsmål omkring campingpladsen, samt de omkringliggende muligheder. Vi kan så som mæglere supplere med spørgsmål af mere generel karakter. Vi kender denne proces til bunds fra vore mange

Foto fra
Østersøparken
Camping



år i branchen – mens det måske er første gang, du oplever den. Processen kan gentages indtil flere gange, indtil drømmepladsen er fundet.

Vigtige ting at undersøge i forbindelse med et køb. Fase 2.

Tinglyste rettigheder og forpligtelser.

Enhver matrikel har sit eget blad hos tinglysningen. Her er bl.a. tinglyst, hvilke rettigheder og forpligtelser, ejendommen har. Det kan være, at andre har en vejret over ejendommen, eller der kan være tinglyst en lokalplan, der klart viser ejendommens rettigheder. Mægler bør have dokumenterne og udleverer dem gerne.

Campingpladsens bygninger.

Kommunen har registreret bygningerne i et BBR-register. Her oplyses byggeår samt størrelse på bygningerne. Det er ikke altid, størrelserne er korrekte. Det kan også være, at enkelte bygninger mangler i registret. Inden et køb skal tingene undersøges, såfremt der er uoverensstemmelser. Sælger skal drage omsorg for, at BBR-registeret svarer til virkeligheden. Her er vor erfaring en vigtig fordel for dig.

Foto fra
Holbæk
Camping

Bygningsgennemgang.

I forbindelse med køb af erhvervsejendom er der ingen krav om en byggeteknisk rapport (tilstandsrapport). Såfremt køber ønsker en sådan rapport, er dette muligt. Rapporten



koster omkring kr. 5 – 10.000 og giver en generel pejling af den bygningsmæssige standard. Såfremt der udarbejdes en rapport, er denne altid en del af købsaftalen. Derved kan køber ikke efterfølgende komme med et erstatningskrav over for de fejl og mangler, der er nævnt i rapporten.

Privatboligen.

På nogle campingpladser har boligen en lavere status end selve campingpladsen. Det er trods alt pladsen, indtjeningen kommer fra. Husk på, at såfremt alt andet er acceptabelt, kan du efterfølgende selv renovere boligen efter egne ønsker og behov.

Strømforhold.

Det er især elforsyningen ud til hver enkelt el-stander, hvorfra campisterne får strøm, der kan give anledning til problemer. I 1972 kom der et nyt stærkstrømsregulativ, men de første campingpladser blev etableret allerede i midten af 60'erne, og er derfor underlagt det tidligere regulativ. Inden for de senere år har Sikkerhedsstyrelsen besøgt pladserne med udarbejdelse af en rapport til følge. Er der tvivl om beskaffenheden af strømforsyningen, bør denne rapport fremskaffes. Såfremt der har været krav om ændringer, skal det også sikres, at disse er udført med dokumentation herfor.

Arealerne.

Campingvogne er gennem tiden blevet meget større. I begyndelsen var enhederne på ca.

Foto fra
Thurø
Camping



Vidunderlige

Mange campingpladser ligger tæt havet. Eller ned

Glade børn på vej til en forfriskende dukkert ved
Dette står for mange som selve begrebet af en campingplads
stranden eller kort derfra. Mange pladser har tillige gode
beliggenhed. Glade børn og voksne.

Dette er også en del af det a

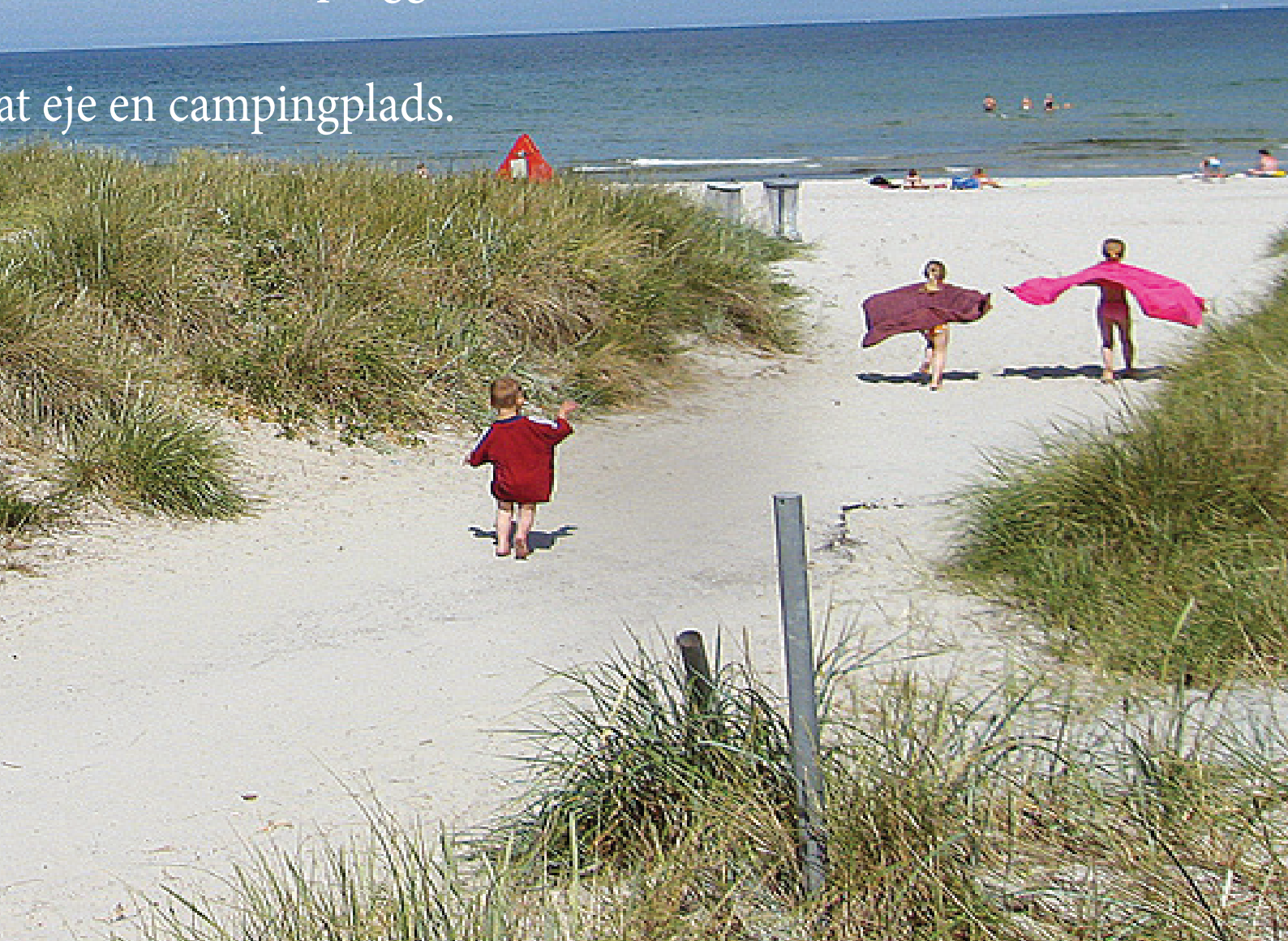
Stranddage...

til en sø. Eller ud til et vidunderligt landskab.

ed en af vort lands utallige, smukke strande.

gferie - hvad enten campingpladsen ligger ned til
ode poolfaciliteter, der supplerer den naturskønne
ksne. Glade campinggæster.

at eje en campingplads.



60 – 80 m². Nu er kravene mellem 100 – 150 m². Bemærk, om sælger har taget hensyn til denne forandring. Ellers må du selv gøre det. Som konsekvens heraf, må du måske budgettere med færre enheder.

Campingrådets rapport.

Campingrådet besøger hvert år campingpladsen. Ved 4- og 5-stjernede pladser er der to besøg. Rapporten beskriver konsulentens bemærkninger til campingpladsens faciliteter og drift. En typisk bemærkning kan være et krav i forbindelse med faciliteterne. F.eks. er kravet til pusleborde ændret, således at de skal have en dybde på minimum 80 cm. Er dette ikke sket, vil det typisk blive nævnt i rapporten. Har pladsen fået nye aktiviteter, vil dette også fremgå af rapporten. Der vil være et sanitetsberegningsskema, som viser, hvordan pladsens kapacitet er udregnet ud fra antallet af håndvaske/brusere samt toiletter. Herudover beregningen ud fra arealet, samt hvor meget pladsen selv har opgivet. Det tal, der er lavest, vil herefter være pladsens godkendte enheder. Der vil også være en bedømmelse af pladsens bygninger, areal og aktiviteter.

Foto fra
Askehøj
Camping

Regnskabet.

Det er campingpladsens driftsregnskab, der er vigtigt. Her vises resultatet for sidste år og tidligere år. Det er naturligvis historie, men indikerer alligevel de nuværende



indtjeningsmuligheder. Der er nogle ting, der er meget vigtige at forholde sig til.

Er omsætningen stigende eller faldende, og hvad er årsagen hertil?

Er der store udgifter til vand, el og olie? Er der gjort forsøg på at mindske dette, f.eks. ved sparepærer, filtre til nedsættelse af vandtrykket samt natsænkning af varmen?

Lønninger kan også være omkostningsbelastende. Undersøg til hvilke opgaver, der ansættes folk, og måske er det f.eks. sådan, at du selv ønsker at udføre nogle af funktionerne, for at spare penge.

Omkring vedligehold er det set, at det, der virkelig skulle være fornyelse og dermed skulle aktiveres som afskrivning, er blevet medtaget i regnskabet som vedligehold. Dermed er der sket en straks-afskrivning til nedsættelse af det skattemæssige overskud.

En post som småanskaffelser er stærkt varierende, og såfremt regnskabet viser et stort beløb, bør dette undersøges.

Biludgifter kan også være underholdende. Undersøg, om dit behov svarer til sælgers behov. Her kan være mange penge at spare.

Pladsens nuværende tilladelser.

Indtil nedlæggelse af de danske amter, var det deres opgave at udstede den personlige tilladelse til drift af campingpladsen. Nu er opgaven tilfaldet kommunerne.

Tilladelsen beskriver antallet af enheder, som pladsen er godkendt til i forhold til det godkendte areal.

Forstået således, at hver enhed svarer til brutto 200 m². Har pladsen f.eks.

Foto fra
Askehøj
Camping



et godkendt areal på 50.000 m², vil der være tilladelse til 250 enheder. Denne tilladelse er en sommertilladelse, gældende fra 1. marts til 1. november.

Herudover kan der gives en tilladelse til vintercampering og/eller vinteropbevaring. Typisk vil det kun være en mindre del af pladsen, der har vintercampering og/eller vinteropbevaring.

Forventninger til indtjeningen.

Vi antager, at du - efter fasen med overvejelser, som kan tage fra dage til måneder - nu har besluttet dig for at købe en campingplads. Hvad nu?

Først bør du være realistisk omkring din økonomiske situation. Beslut, hvor meget af din disponible kapital, du ønsker at bruge i forbindelse med købet. Skal vi være realistiske, bør beløbet ikke være under kr. 1 million.

Afhængig af din økonomiske formåen vil du kunne opnå køb af følgende campingpladser:

Disponibel egenkapital minimum kr. 1.000.000.

Her kan typisk opnås køb af mindre campingplads, som i dag giver en indtjening, der dækker prioritetsydelse. Dette vil sige, at du bor ”gratis”, med en efterfølgende beskatning til følge. Andre nødvendige udgifter skal dækkes ind via anden indtjening. Dette sker typisk

Foto fra
Holbæk
Camping



ved, at én af parterne har arbejde ved siden af. Eller begge parter har andet arbejde om vinteren.

Disponibel egenkapital minimum kr. 2.000.000.

Campingplads i mellemstørrelsen med en indtjening, der foruden prioritetsydelse, vil give en indkomst på mellem kr. 100.000 – kr. 200.000. Nøjsomme familier vil kunne leve af denne indkomst, idet mange ydelser er betalt over driften. Her tænkes på el, vand, varme, telefon, biludgifter etc. Varer til eget forbrug hentes i kiosken til indkøbspris på samme beskatningsgrundlag som beskrevet ovenfor.

Disponibel egenkapital minimum kr. 3.000.000.

Størrelses- og især indtægtsmæssigt begynder det at blive interessant på dette kapitalgrundlag. Så længe den nuværende realkreditrente fastholdes, er der gode muligheder for en særdeles fornuftig forretning. Indtægten kan til fulde dække behovet, så længe den følger budgettet. Det er sjældent, vi ser, at der hæves mere end kr. 300.000 til privatforbrug. Yderligere overskud opspares eller bruges til fornyelser på pladsen.

Krav til indtjeningen.

En samlet lønmodtagerindtægt på kr. 500 – 800.000 har formodentlig været nødvendigt for at dække købers hidtidige udgifter. Som campingpladsejer ser det noget anderledes ud. Årsagen skyldes skat.

Inden man som lønmodtager har

Foto fra
Holbæk
Camping



haft råderet over indtjeningen, har skat hentet sin andel. Derefter er udgifterne blevet betalt med beskattede midler.

Selvstændige og dermed også campingpladsejerne er typisk enkeltmandsfirmaer og ikke ejet af et selskab. Her er indtægterne noget anderledes skruet sammen.

Som campingpladsejer har du sikkert bolig på campingpladsen. Du har adgang til campingpladsens telefon. Dit forbrug af el, vand og varme betales over driften. Det samme med biludgifterne. Det er også muligt at hente de fornødne dagligvarer i butikken. Selvfølgelig er dette ikke gratis. Der skal betales skat af værdierne, som beskrevet tidligere.

Du betaler også skat af virksomhedens fortjeneste. Grundet afskrivninger vil der ikke være tale om det store skattemæssige beløb, der skal betales de første år.

For at opretholde en rimelig levestandard skønner vi, at der er brug for ca. kr. 250.000 til de private fornødenheder, der ikke hentes i virksomheden.

Foto fra
Tangloppen
Camping

Det øvrige overskud vil blive afsat til opsparing eller fornyelse/større vedligeholdelser i virksomheden.

Hvordan planlægger du din hverdag.

Som forpagter eller campingpladsejer er du selvstændig med "License to your own life" - rettigheden til at planlægge din



hverdag. Der er ingen chef, der forlanger eller kontrollerer. Du har selv ansvaret for mængden og kvaliteten af din arbejdsindsats. Netop dette kan være en stor årsag til, at du købte/forpagtede en campingplads.

Arbejdstiden som lønmodtager var måske ikke til de store udfordringer, hvorfor trangen til selv at skabe kvalitet i arbejdslivet samtidig med at stå til ansvar over for egne evner, var medvirkende til dette valg i karrieren.

Årets gang som campingpladsejer.

Der er ikke to dage, der er ens som campingpladsejer. Det er i virkeligheden campingpladsen, der bestemmer hverdagen. Dette skal tages meget bogstaveligt.

Set over et kalenderår er de forskellige perioder meget - forskellige.

Op til jul og højtid.

Et juletræ med lys ved indkørslen varsler, at her bor mennesker og barnlige sjæle. Hvem siger, at jeres private juletræ skal stå inde i stuen? Det kan vel lige så godt stå ude og signalere til forbigående sammen med skiltet:

”Campingpladsen ønsker glædelig jul og godt nytår til alle!”

Mellem jul og nytår bruges tiden til at skrive (håndskrevne) julekort til fastliggerne fra

Foto fra
Holbæk
Camping



sidste år med et ”på gensyn næste år”...

Januar og februar måneder er en periode, hvor der også er tid til sociale arrangementer, samt pleje af den øvrige familie og venner. Campingpladsen er lukket, og det er ikke nødvendigt med den fysiske tilstedeværelse. Telefon og mails kan klares via smartphones. Vinter gør også, at det ikke er muligt at gøre det store, udvendigt. Er det nødvendigt med en renovering af servicebygninger, hytter, butik eller receptionen er det oplagt at bruge de to måneder af året til dette.

Marts måned står gerne i klargøringens tegn. Der skal gøres hovedrent. Købes ind til butikken og ansættes personale. Hjemmesiden skal trimmes med nye tilbud og mængden af reservationer øges. Udskift af slidte skilte såvel som vimpler/flag.

Omkring 1. april eller til påske åbnes pladsen. Fastliggere finder deres pladser. I påsken kan der også være turister, meget afhængig af vejret. Butikken er åben, og pladsens gæster er fulde af forhåbninger til sæsonen.

Det er vigtigt at pladsen ikke bærer præg af ufuldendte projekter.

Indvendige renoveringer skal være afsluttet. Så kan det godt være, at det stadig trænger til en del malearbejde udvendigt, men der er stadig masser af tid.

Tag dig tid til dine gæster. De har glædet sig til at komme på besøg og forventer en

Foto fra
Tangloppen
Camping



hjertelig modtagelse, hvor service er i højsædet. Inviter på gratis rundstykker og kaffe. Det er en sikker succes. Byd velkommen og fortæl om kommende tiltag. Så er sæsonen startet på en god måde.

Herefter er der mange hverdage til at trimme pladsen. Mal udvendigt. Fjern ukrudt i hækkene. Start beplantningen af blomster og sørg for, at dine campingarealer viser sig fra deres absolut bedste side. Det er et stort arbejde men er med til at give det bedste indtryk.

Har du swimmingpool, er tiden nu kommet til at teste anlægget, som gerne tages i anvendelse omkring midten af juni.

Indtil pinse er der ikke mange gæster i hverdagen. Derfor er der god tid til at klargøre alt inden hovedsæsonen.

Mellem påske og pinse er der flere ekstra fridage, som, såfremt vejret tillader det, er gode campingdage. Nogle bruger ligefrem egne feriedage for at få en forlænget weekend. Som campingpladsejer skal du være forberedt på dette.

Foto fra
Holbæk fjord
Camping

Efter pinse begynder det så småt med daglige campister. Her er der stor forskel fra område til område. Vejret er også en afgørende faktor. Det er nu slut med de store arbejdsopgaver og forandringer. Dagene bliver mere og mere hektiske.



Bookingerne bliver flere og flere. Omsætningen i butikken er øgende, og serviceringen af dine gæster mere tidskrævende.

Hovedsæsonen nærmer sig. Omsætningen øges dag for dag. Campingpladsen begynder at summe af liv. Det hele kulminerer i uge 29 og 30, hvor alle sejl er sat, samtidig med at kursen er skarp. Selvom du er på - hver dag - fra morgen til nat, gør den rigtige planlægning, at du ikke er stresset eller træt. Du kan nogle gange være helt høj af aktiviteterne. Glæden ved at være i front med en succes, der skaber glæde og gode oplevelser, samtidig med en fornuftig indtægt, giver dig de ekstra kræfter.

Du skal dog være forberedt på, at det hele stopper meget pludseligt. En søndag aften, gerne i begyndelsen af august, er de fleste gæster væk. Du opdager det sikkert ikke før mandag formiddag, hvor dine gæster ”mangler”. Der er langt mellem besøgene i informationen og butikken.

Nu kan du virkelig mærke din træthed. Lysten til bare at sove i 24 timer virker appellerende. Du bevæger dig ned på den lille klinge.

Foto fra
Askehøj
Camping

De næste dage bruges på at puste ud, og efterhånden finder du nye kræfter. Disse bruges på at reparere de faciliteter, der ikke har klaret hovedsæsonen. Samtidigt skal der stadig klippes græs, blomsterne vandes og pladsen klargøres til eftersæsonens gæster.

Det skal ikke være nogen



hemmelighed, at du følger dig brugt. Du glæder dig til at afslutte sæsonen. Glem det! Eftersæsonens gæster skal også have en ordentlig service.

Du vil især den første sæson opleve, at trætheden ikke sådan forsvinder.

Det er vigtigt, at du bruger resten af august og september til at klargøre og reparere de værste eftervirkninger fra den travle højsæson. Det er mest udvendigt, du skal have fokus. Indvendig vedligeholdelse kan klares i vinterperioden.

Samtidigt skal der tages stilling til næste års markedsføring. Ønsker du at annoncere i forskellige kataloger, skal dette bestilles i august/september.

Det er vigtigt at holde for øje, at du ikke længere kan klare en arbejdsuge på omkring 80 – 90 timer. Du er både fysisk og mental træt, og det vil være formålstjenligt at skære dit timeantal ned til et mere normalt leje.

Tiden nærmer sig afslutningen på sæsonen, og gøremålene aftager i stigende grad. Nyd det, du har ærlig fortjent et pusterum. Ud fra indtjeningen skal kommende investeringer og fornyelser planlægges.

Endeligt kan

23

Foto fra
Askehøj
Camping



dørene låses, og tiden er kommet til belønningen – ferie. Ferien må ikke glemmes. Tag væk! Ellers risikerer du blot, at du bare fortsætter dit arbejde. Du skal have en genopladning for at finde ny energi. Din familie og du – alle - har brug for at gøre ting sammen, som I værdisætter. Brug en måned til at forkæle jer selv og nyd hinandens selskab.

November og december bruges til budgetlægning, organisatoriske forhold som møder/generalforsamling, indsigt i nye trends og muligheder. Møde med banken for gennemgang af sæsonens indtjening og næste års budget. Der er også tid til social pleje af familie og venner.

Året slutter, og du kan tage hul på nye udfordringer og muligheder.

- samt glæde dig til gensynet med de mange gengangere fra sæsonen året før.

Velkommen som campingpladsejer!

Hans Korsgaard.



© Campingmægler Hans Korsgaard Aps - Ry Mølle - Rodelundvej 2B -8680 Ry
CVR 33 35 55 13 - Tlf. 2022 7737
mail@hanskorsgaard.dk.

Tak til de i denne publikation viste campingpladser.