



## Andelsforeningen af 21.11.2010 "Kerteminde Sommerby"

Vestre Stationsvej 25  
5000 Odense C  
CVR-nr. 33288506

## Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
27.04.2025

---

**Dirigent**  
Dirigent

# Indhold

Foreningsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4
Resultatopgørelse for 2024	6
Balance pr. 31.12.2024	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

# Foreningsoplysninger

## Forening

Andelsforeningen af 21.11.2010 "Kerteminde Sommerby"

Vestre Stationsvej 25

5000 Odense C

CVR-nr.: 33288506

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

## Bestyrelse

Kai Holm, formand

Malene Gemmer, næstformand

Niels Magnussen, Kasser

Mette Juhl

Emma Kjær

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for Andelsforeningen af 21.11.2010 "Kerteminde Sommerby".

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med Årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamling.

Kerteminde, den 13.03.2025

## Bestyrelse

**Kai Holm**

formand

**Malene Gemmer**

næstformand

**Niels Magnussen**

Kasser

**Mette Juhl**

**Emma Kjær**

# Den uafhængige revisors påtegning

## Til medlemmerne i Andelsforeningen af 21.11.2010 "Kerteminde Sommerby"

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsforeningen af 21.11.2010 "Kerteminde Sommerby" for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis og særlige specifikationer. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Odense, den 13.03.2025

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Allan Dydensborg Madsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34144

# Resultatopgørelse for 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Lejeindtægter		4.814.177	4.813.789
Ejerskifte- og rykkergebyrer		38.000	34.000
<b>Indtægter i alt</b>		<b>4.852.177</b>	<b>4.847.789</b>
Ejendomsskat		(1.181.806)	(1.153.177)
Administrationsomkostninger	1	(149.074)	(147.774)
Vejvedligeholdelse		(147.610)	(646.399)
<b>Omkostninger i alt</b>		<b>(1.478.490)</b>	<b>(1.947.350)</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>3.373.687</b>	<b>2.900.439</b>
Finansielle omkostninger	2	(2.010.556)	(1.927.107)
<b>Resultat før aktiviteter</b>		<b>1.363.131</b>	<b>973.332</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1.363.131</b>	<b>973.332</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til Overført overskud eller underskud		1.363.131	973.332
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.363.131</b>	<b>973.332</b>

# Balance pr. 31.12.2024

## Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde	3	90.541.925	90.541.925
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>90.541.925</b>	<b>90.541.925</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>90.541.925</b>	<b>90.541.925</b>
<b>Aktiver</b>		<b>90.541.925</b>	<b>90.541.925</b>



**Passiver**

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Andelskapital		14.880.000	14.880.000
Overført overskud eller underskud		35.003.923	33.640.792
<b>Egenkapital</b>	4	<b>49.883.923</b>	<b>48.520.792</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	31.118.315	31.964.103
<b>Langfristet gæld</b>		<b>31.118.315</b>	<b>31.964.103</b>
Gæld til realkreditinstitutter (forfalden indenfor 1 år)		856.954	703.789
Bankgæld		8.594.050	9.288.159
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.462	0
Forudbetaling fra lejere og andelshavere		11.418	18.053
Anden gæld	6	50.803	47.029
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>9.539.687</b>	<b>10.057.030</b>
<b>Gæld i alt</b>		<b>40.658.002</b>	<b>42.021.133</b>
<b>Passiver</b>		<b>90.541.925</b>	<b>90.541.925</b>
Eventualforpligtelser og pantsætninger m.m.	7		

# Noter

## 1 Administrationsomkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
Kontorartikler	400	0
Vederlag bestyrelse	15.000	15.000
Porto og gebyrer	12.426	15.326
Forsikringer	3.387	5.370
Honorar til administrator	71.980	74.412
Honorar til revisor	28.838	26.601
Diverse	1.744	3.224
Rottebekæmpelse	7.644	0
Generalforsamling og møder	7.655	7.841
	<b>149.074</b>	<b>147.774</b>

## 2 Finansielle omkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
Renteudgifter, bank	382.839	367.088
Renteudgifter, prioritetsgæld	1.604.953	1.517.190
Låneomkostninger	0	20.000
Skyldige renter	22.764	22.829
	<b>2.010.556</b>	<b>1.927.107</b>

## 3 Grunde

	2024 kr.	2023 kr.
Ejendommens anskaffelsessum	90.541.925	90.541.925
	<b>90.541.925</b>	<b>90.541.925</b>

Den seneste offentlige ejendomsvurdering udgør 91.967.400 kr.

Kostprisen opgøres således:

Grundens købesum: 90.000.000 kr.

Tinglysningsafgift: 541.925 kr.

**Total: 90.541.925 kr.**

#### 4 Egenkapital

	Andelskapital	Overført overskud eller underskud	I alt
Egenkapital primo	14.880.000	33.640.792	<b>48.520.792</b>
Årets resultat	0	1.363.131	<b>1.363.131</b>
Egenkapital ultimo	<b>14.880.000</b>	<b>35.003.923</b>	<b>49.883.923</b>

Andelskapitalen består pr. 31.12.2024 af 372 andele.

Andel af egenkapital (372 andele) er 134.097 kr.

#### 5 Gæld til realkreditinstitutter

	2024 kr.	2023 kr.
Erhvervslån, DLR, CB6 variabel rente - rest løbetid 25 år	31.359.400	32.250.919
Amortiseret låneomkostninger	(241.085)	(286.816)
	<b>31.118.315</b>	<b>31.964.103</b>

DLR CB6 JAN 2027 lån er med variabel rente med tilpasning hver 6. måned. Der er tale om inkonvertibelt lån.

Gæld der forfalder efter 5 år udgør af posten 27.518.590 kr.

#### 6 Anden gæld

	2024 kr.	2023 kr.
Skyldige renter	22.803	22.678
Skyldige revision	28.000	24.351
	<b>50.803</b>	<b>47.029</b>

#### 7 Eventualforpligtelser og pantsætninger m.m.

Gæld til realkreditinstitutter er sikret ved pant i grund.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve i alt nom. 29.139.000 kr. i grund hvis regnskabsmæssige værdi pr 31.12.2024 er 90.541.925 kr.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og foreningens vedtægter.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når foreningen som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Indtægter

Indtægter fra andelshavere, grundleje, ejerskiftegebyrer og rykkergebyrer indregnes i resultatopgørelsen i det år, de vedrører.

### Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til administration, revision, renter og lignende. Da foreningen ikke er momsregistreret, er omkostningerne inkl. moms.

### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger mv.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde måles til kostpris. Der foretages ikke afskrivninger på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen. nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris.

### **Forudbetaling fra lejere og andelshavere**

Forudbetalt leje indregnes som en gældsforpligtelse og består af indbetalt leje vedrørende det efterfølgende regnskabsår eller forudbetalt andelshaverindskud for andelshavere, som indtræder i det kommende regnskabsår.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Niels Ladekarl Magnussen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 85ca4858-79f8-4528-b138-866ed45ac5bd

IP: 91.215.xxx.xxx

2025-03-13 13:27:23 UTC



## Mette Juul

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: d45a5112-e8eb-4dc5-ba1e-60734c7562d4

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-03-13 17:07:38 UTC



## Kai Winther Holm

Bestyrelsesformand

Serienummer: 6fcf5441-92eb-40a4-b881-66e9abb54c41

IP: 185.125.xxx.xxx

2025-03-13 17:10:42 UTC



## Allan Dydensborg Madsen

DELOITTE STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR:  
33963556

Revisor

Serienummer: f9bdaa95-ff67-4c26-938e-141caf3b5204

IP: 83.151.xxx.xxx

2025-03-14 13:54:47 UTC



## Marlene Dyrelund Gemmer

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 151747ab-6989-4286-a2b3-a5568897b456

IP: 185.118.xxx.xxx

2025-03-15 14:08:28 UTC



## Emma Kjær

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 00ab0633-e041-4c61-ab22-9fb4871e411a

IP: 185.125.xxx.xxx

2025-03-16 12:56:00 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter