

**Andelsforeningen af 21.11.2010
"Kerteminde Sommerby"**

CVR-nr. 33 28 85 06

Årsregnskab 2023

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 28.04.2024

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Resultatopgørelse for 2023	6
Balance pr. 31.12.2023	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

Foreningsoplysninger

Forening

Andelsforeningen af 21.11.2010 "Kerteminde Sommerby"

Matr. nr. 26 VF

CVR-nr.: 33 28 85 06

Hjemstedskommune: Kerteminde

Foreningen er stiftet 21. november 2010. Driften er påbegyndt 1. januar 2011.

Bestyrelse

Kai Holm, formand

Malene Gemmer, næstformand

Niels Magnussen, kasserer

Mette Juul

Emma Kjær

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

5000 Odense C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Andelsforeningen af 21.11.2010 "Kerteminde Sommerby".

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kerteminde, den 02.04.2024

Bestyrelse

Kai Holm
formand

Malene Gemmer
næstformand

Niels Magnussen
kasserer

Mette Juul

Emma Kjær

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsforeningen af 21.11.2010 "Kerteminde Sommerby"

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsforeningen af 21.11.2010 "Kerteminde Sommerby" for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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. december 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 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 revisorers 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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsen 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 02.04.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Allan Dydensborg Madsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr: mne34144

Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 t.kr.
Lejeindtægter		4.813.789	4.819
Ejerskifte- og rykkergebyrer		34.000	40
Indtægter i alt		4.847.789	4.859
Ejendomsskat		(1.153.177)	(1.123)
Vejvedligeholdelse		(646.399)	(503)
Honorar til administrator, administration og opkrævning		(74.412)	(136)
Revision og øvrig revisorassistance		(26.600)	(23)
Porto og gebyrer	1	(15.327)	(13)
Øvrige foreningsomkostninger	2	(31.435)	(31)
Omkostninger i alt		(1.947.350)	(1.829)
Resultat før finansielle poster		2.900.439	3.030
Finansielle omkostninger	3	(1.927.107)	(1.078)
Finansielle indtægter	4	0	8.711
Finansielle poster i alt		(1.927.107)	7.633
Årets resultat		973.332	10.663
Forslag til resultatdisponering			
Overført til "Overført resultat mv."		973.332	10.663
		973.332	10.663

Balance pr. 31.12.2023

	Note	2023 kr.	2022 t.kr.
Grund	5	90.541.925	90.542
Materielle anlægsaktiver		90.541.925	90.542
Likvide beholdninger		0	0
Omsætningsaktiver		90.541.925	90.542
Aktiver		90.541.925	90.542
Andelskapital	6	14.880.000	14.880
Overført resultat mv.	7	33.640.792	32.667
Egenkapital	8	48.520.792	47.547
Erhvervslån, DLR, CB6 variabel rente	9	32.954.708	33.723
Amortiserede låneomkostninger	9	(286.816)	(310)
Kassekredit, Andelskassen		9.288.159	9.486
Forudbetaling fra lejere og andelshavere		18.053	31
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	19
Anden gæld	10	47.029	46
Gældsforpligtelser		42.021.133	42.994
Passiver		90.541.925	90.542
Pantsætninger og eventualforpligtelser mv.	11		

Noter

	2023 kr.	2022 t.kr.
1. Porto og gebyrer		
Porto	4.200	5
Gebyrer	11.127	8
	15.327	13
2. Øvrige foreningsomkostninger		
Generalforsamling og møder	7.841	8
Forsikringer	5.370	5
Diverse	3.224	6
Vederlag til bestyrelse	15.000	12
	31.435	31
3. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, kassekredit	367.088	213
Renteomkostninger, prioritetslån	1.517.190	762
Låneomkostninger	20.000	0
Amortisering af låneomkostninger	22.829	104
	1.927.107	1.078
4. Finansielle indtægter		
Kursgevinst, priotetslån	0	8.711
	0	8.711

Noter

	<u>Grund kr.</u>
5. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris 01.01.2023	90.541.925
Kostpris 31.12.2023	90.541.925
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2023	90.541.925
Den seneste offentlige ejendomsvurdering udgør 91.967.400 kr.	
Kostprisen opgøres således:	
Grundens købesum	90.000.000
Tinglysningsafgift	541.925
	90.541.925
6. Andelskapital	
Andelskapitalen består pr. 31.12.2023 af 372 andele.	
	<u>2023 kr.</u>
7. Overført resultat mv.	
Reserver 01.01.2023	32.667.460
Overført af årets resultat	973.332
Reserver 31.12.2023	33.640.792
8. Egenkapital	
Egenkapital 01.01.2023	47.547.460
Årets resultat	973.332
Egenkapital 31.12.2023	48.520.792
Andel af egenkapital (372 andele)	130.432

Noter

	Kursværdi 31.12.2023 kr.	Restgæld 31.12.2023 kr.
9. Gældsforpligtelser		
DLR, hovedstol 33.23.000 kr. Restløbetid 26 år.	33.270.606	32.954.708
Amortiserede låneomkostninger	0	(286.816)
	<u>32.270.606</u>	<u>32.667.892</u>
Heraf forfalden inden 1 år (kortfristede gældsforpligtelser)		(703.789)
Langfristede gældsforpligtelser		<u>31.964.103</u>
Gæld der forfalder efter 5 år		<u>29.094.232</u>

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

	2023 kr.	2022 t.kr.
10. Anden gæld		
Skyldig revision	24.350	23
Skyldige renter	22.678	23
	<u>47.028</u>	<u>46</u>
		<u>2023 kr.</u>

11. Pantsætninger og eventualforpligtelser mv.

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.

Regnskabsmæssig værdi af pantsat aktiv **90.541.925**

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.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende 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.

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.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris.

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

Økonomiansvarlig

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

IP: 91.215.xxx.xxx

2024-04-04 06:56:24 UTC



Kai Winther Holm

Bestyrelsesformand

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

IP: 46.246.xxx.xxx

2024-04-04 07:58:03 UTC



Allan Dydensborg Madsen

DELOITTE STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR:
33963556

Revisor

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

IP: 163.116.xxx.xxx

2024-04-04 08:00:47 UTC



Marlene Dyrelund Gemmer

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 37.96.xxx.xxx

2024-04-04 08:11:09 UTC



Mette Juul

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 85.218.xxx.xxx

2024-04-04 12:33:47 UTC



Emma Kjær

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 212.10.xxx.xxx

2024-04-05 06:16:47 UTC



Penneo dokumentnøgle: H757J-3305K-4BUAU-6YCKO-8WWW-ZXNZO

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**