

**Andelsforeningen af 21.11.2010
"Kerteminde Sommerby"
CVR-nr. 33 28 85 06**

**Årsregnskab 2010/11
(Perioden 21.11.2010 - 31.12.2011)**

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Balance pr. 31.12.2011	7
Noter	8

Foreningsoplysninger

Forening

Andelsforeningen af 21.11.2010 "Kerteminde Sommerby"

Matr. nr. 26 VF

CVR-nr.: 33 28 85 06

Hjemstedskommune: Kerteminde

Foreningen er stiftet 16. november 2010. Driften er påbegyndt 1. januar 2011.

Bestyrelse

Birger Munter, formand

Jørgen Malling, næstformand

Preben Schack

Niels Magnussen

Torben Henriksen

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

5000 Odense C

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 13/5 2012

Dirigent



Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 21. november 2010 - 31. december 2011 for Andelsforeningen af 21.11.2010 "Kerteminde Sommerby".

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 21. november 2010 - 31. december 2011.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kerteminde, den 2. marts 2012

Bestyrelse



Birger Munter
formand



Jørgen Malling
næstformand

Preben Schack



Niels Magnussen



Torben Henriksen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsforeningen af 21.11.2010 "Kerteminde Sommerby"

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsforeningen af 21.11.2010 "Kerteminde Sommerby" for regnskabsåret 21. november 2010 - 31. december 2011, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. 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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ejerforeningens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 21. november 2010 - 31. december 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Odense, den 2. marts 2012

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab


Henning Jensen
statsautoriseret revisor


Lars L. Larsen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

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

Det er foreningens første regnskabsår.

Resultatopgørelsen

Indtægter

Indtægter fra grundleje, ejerskiftegebyrer og rykkergebyrer indregnes i resultatopgørelsen i de 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. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede leje er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag mv. med fradrag af ikke likvide omkostninger (amortisering af kurstab 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 nominel 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.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

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 ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Forudbetalt leje

Forudbetalt leje indregnes som en gældsforpligtelse og består af indbetalt leje vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse for 21. november 2010 - 31. december 2011

	<u>Note</u>	<u>21.11.2010- 31.12.2011 kr.</u>
Lejeindtægter		6.007.791
Ejerskiftegebyrer		16.000
Rykkergebyrer		400
Indtægter i alt		<u>6.024.191</u>
Ejendomsskat		(604.618)
Honorar til administrator, administration og opkrævning		(93.750)
Honorar til administrator, ejerskiftegebyrer		(16.000)
Honorar til administrator, rykkergebyrer		(400)
Honorar til administrator, ekspedition af handel og låneoptagelse mv.		(50.000)
Revision		(18.750)
Porto og gebyrer	1	(13.055)
Øvrige foreningsomkostninger	2	(1.641)
Omkostninger i alt		<u>(798.214)</u>
Resultat for finansielle poster		<u>5.225.977</u>
Finansielle indtægter	3	2.214
Finansielle omkostninger	3	(3.403.657)
Finansielle poster, netto		<u>(3.401.443)</u>
Årets resultat		<u>1.824.534</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført til "Overført resultat mv."		<u>1.824.534</u>
		<u>1.824.534</u>
Betalte afdrag, Realkredit Danmark		508.501
Betalte afdrag, Kerteminde Kommune		0
Betalte afdrag, Danske Bank, erhvervslån		331.515
Amortisering af låneomkostninger etc.		(56.876)
Overført restandel af årets resultat		<u>1.041.394</u>
		<u>1.824.534</u>

Balance pr. 31.12.2011

	<u>Note</u>	<u>2011 kr.</u>
Grund	4	90.541.925
Materielle anlægsaktiver		90.541.925
 Anlægsaktiver		 90.541.925
Lejerestancer (indgået i 2012)		2.509
Mellemregning, administrator		50.192
Tilgodehavender		52.701
 Omsætningsaktiver		 52.701
 Aktiver		 90.594.626
 Andelskapital	5	13.360.000
Overført resultat mv.	6	1.824.534
Egenkapital	7	15.184.534
 Prioritetsgæld	8	74.729.460
Kassekredit, Danske Bank 10824664		637.575
Anden gæld	9	20.335
Forudbetaling fra lejere		22.722
Gældsforpligtelser		75.410.092
 Passiver		 90.594.626
 Pantsætninger og eventualforpligtelser mv.	10	

Noter

	<u>2011 kr.</u>
1. Porto og gebyrer	
Porto	7.777
Gebyrer	<u>5.278</u>
	<u>13.055</u>
 2. Øvrige foreningsomkostninger	
Generalforsamling og møder	524
Gaver	590
Diverse	<u>527</u>
	<u>1.641</u>
 3. Finansielle poster, netto	
Renteindtægter, bank	<u>2.214</u>
Finansielle indtægter i alt	<u>2.214</u>
 Renteomkostninger, banklån	1.668.485
Renteomkostninger, kassekredit	11.183
Renteomkostninger, prioritetslån	1.649.613
Amortisering af låneomkostninger	56.876
Øvrige låneomkostninger	<u>17.500</u>
Finansielle omkostninger i alt	<u>3.403.657</u>

Noter

	<u>Grund kr.</u>
4. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris 21.11.2010	0
Tilgang	90.541.925
Afgang	<u>0</u>
Kostpris 31.12.2011	<u>90.541.925</u>
 Regnskabsmæssig værdi 31.12.2011	 <u>90.541.925</u>

Den offentlige ejendomsvurdering udgør 84.414.500 kr. pr. 01.10.2010.

Kostprisen opgøres således:

Grundens købesum	90.000.000
Tinglysningsafgift	<u>541.925</u>
	<u>90.541.925</u>

5. Andelskapital

Andelskapitalen består pr. 31.12.2011 af 334 andele a 40.000 kr.

	<u>Overført resultat mv. kr.</u>
6. Reserver	
Reserver 21.11.2010	0
Overført af årets resultat	<u>1.824.534</u>
Reserver 31.12.2011	<u>1.824.534</u>
	<u>kr.</u>
7. Egenkapital	
Tegnet andelskapital i 2010/11	13.360.000
Årets resultat	<u>1.824.534</u>
Egenkapital 31.12.2011	<u>15.184.534</u>

Noter

	Kursværdi 31.12.2011 kr.	Restgæld 31.12.2011 kr.
8. Gældsforpligtelser		
Realkredit Danmark, hovedstol 34.400.000 kr. Restløbetid 29 år, 1 måned. Fast rente ekskl. bidrag 4,51 % p.a.	35.960.739	33.891.499
Kerteminde Kommune, hovedstol 7.500.000 kr. Restløbetid 24 år. Fast rente 4 % p.a. Rente- og afdragsfri de kommende 4 år.	7.500.000	7.500.000
Danske Bank, erhvervslån, oprindelig 35.000.000 kr. Restløbetid 24 år, 3 måneder. Variabel rente pr. 31.12.2011 5,50 % p.a. Fast ydelse, men variabel løbetid.	34.668.485	34.668.485
Amortiserede låneomkostninger	(1.330.524)	(1.330.524)
	<u>76.798.700</u>	<u>74.729.460</u>
Heraf forfalden inden 1 år (kortfristede gældsforpligtelser)		(1.630.420)
Langfristede gældsforpligtelser		<u>73.099.040</u>

Låneomkostninger amortiseres lineært over lånenes løbetid.

9. Anden gæld

	2011 kr.
Skyldig revision	18.750
Skyldige omkostninger	1.585
	<u>20.335</u>

10. Pantsætninger og eventualforpligtelser mv.

Prioritetsgæld er sikret ved pant i grund.

Til sikkerhed for bankgæld og Kerteminde Kommune er deponeret ejerpantebreve
i alt nom. 47.500.000 kr. i grund.

Regnskabsmæssig værdi af pantsat aktiv	<u>90.541.925</u>
--	--------------------------