

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

Årsregnskab 2012

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for 2012	6
Balance pr. 31.12.2012	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

Dirigent

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 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 2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

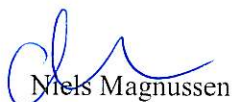
Kerteminde, den 1. februar 2013

Bestyrelse


Birger Munter
formand

 
Jørgen Malling
næstformand

Preben Schack


Niels Magnussen


Torben Henriksen

Den uafhængige revisors erklæring

Til andelshaverne i Andelsforeningen af 21.11.2010 "Kerteminde Sommerby"

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsforeningen af 21.11.2010 "Kerteminde Sommerby" for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012, 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 bestyrelsens 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.

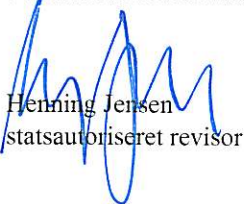
Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Odense, den 1. februar 2013

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.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 finansiell 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 2012

	Note	2012 kr.	2011 t.kr.
Lejeindtægter		6.410.472	6.008
Ejerskifte- og rykkergebyrer		19.900	16
Indtægter i alt		6.430.372	6.024
Ejendomsskat		(632.665)	(605)
Honorar til administrator, administration og opkrævning		(120.000)	(94)
Honorar til administrator, ejerskifte- og rykkergebyrer		0	(16)
Honorar til administrator, ekspedition af handel og låneoptagelse mv.		0	(50)
Revision		(18.750)	(19)
Porto og gebyrer	1	(18.973)	(13)
Øvrige foreningsomkostninger	2	(5.092)	(2)
Omkostninger i alt		(795.480)	(799)
Resultat før finansielle poster		5.634.892	5.225
Finansielle indtægter	3	0	3
Finansielle omkostninger	3	(3.617.694)	(3.404)
Finansielle poster, netto		(3.617.694)	(3.401)
Årets resultat		2.017.198	1.824
Forslag til resultatdisponering			
Overført til "Overført resultat mv."		2.017.198	1.824
		2.017.198	1.824
Betalte afdrag, Realkredit Danmark		578.905	508
Betalte afdrag, Danske Bank, Erhvervslån		5.546.726	332
Amortisering af låneomkostninger etc.		(56.876)	(57)
Overført restandel af årets resultat		(4.051.557)	1.041
		2.017.198	1.824

Balance pr. 31.12.2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Grund	4	90.541.925	90.542
Materielle anlægsaktiver		90.541.925	90.542
 Anlægsaktiver		 90.541.925	 90.542
Lejerestancer		5.898	3
Mellemregning, administrator		19.900	50
Tilgodehavender		25.798	53
 Omsætningsaktiver		 25.797	 53
 Aktiver		 90.567.723	 90.595
 Andelskapital	5	13.760.000	13.360
Overført resultat mv.	6	3.856.732	1.825
Egenkapital	7	17.616.732	15.185
 Realkredit Danmark, fast rente pr. 31.12.2012, 4,51% ekskl. bidrag	8	33.312.595	33.891
Kerteminde Kommune, fast rente pr. 31.12.2012, 4%	8	7.500.000	7.500
Erhvervslån, Danske Bank, variabel rente pr. 31.12.2012, 5,35%	8	29.121.759	34.668
Amortiserede låneomkostninger	8	(1.273.648)	(1.330)
Kassekredit, Danske Bank, variabel rente pr. 31.12.2012, 4,4%	8	4.225.445	638
Anden gæld	9	18.750	20
Forudbetaling fra lejere		46.090	23
Gældsforpligtelser		72.950.991	75.410
 Passiver		 90.567.723	 90.595

Pantsætninger og eventualforpligtelser mv.

10

Noter

	2012 kr.	2011 t.kr.
1. Porto og gebyrer		
Porto	9.966	8
Gebyrer	9.007	5
	18.973	13
2. Øvrige foreningsomkostninger		
Generalforsamling og møder	4.294	1
Gaver	798	1
	5.092	2
3. Finansielle poster, netto		
Renteindtægter, bank	0	3
Finansielle indtægter i alt	0	3
Renteomkostninger, banklån	1.673.274	1.668
Renteomkostninger, kassekredit	99.397	11
Renteomkostninger, prioritetslån	1.788.147	1.650
Amortisering af låneomkostninger	56.876	57
Øvrige låneomkostninger	0	18
Finansielle omkostninger i alt	3.617.694	3.404

	Grund kr.
4. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris 01.01.2012	90.541.925
Kostpris 31.12.2012	90.541.925
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2012	90.541.925

Den offentlige ejendomsvurdering udgør 84.414.500 kr. pr. 01.10.2011.

Kostprisen opgøres således:

Grundens købesum	90.000.000
Tinglysningsafgift	541.925
	90.541.925

Noter

5. Andelskapital

Andelskapitalen består pr. 31.12.2012 af 344 andele.

6. Reserver

	Overført resultat mv. kr.
Reserver 01.01.2012	1.824.534
Formuetillæg på nye andele i 2012	15.000
Overført af årets resultat	2.017.198
Reserver 31.12.2012	3.856.732

7. Egenkapital

	2012 kr.
Egenkapital 01.01.2012	15.184.534
Tegnet andelskapital i 2012	400.000
Formuetillæg på nye andele i 2012	15.000
Årets resultat	2.017.198
Egenkapital 31.12.2012	17.616.732

Andel af egenkapital (344 andele)	51.211
-----------------------------------	--------

8. Gældsforpligtelser

	Kursværdi 31.12.2012 kr.	Restgæld 31.12.2012 kr.
Realkredit Danmark, hovedstol 34.400.000 kr. Restløbetid 28 år, 1 måned. Fast rente ekskl. bidrag 4,51% p.a.	35.291.501	33.312.595
Kerteminde Kommune, hovedstol 7.500.000 kr. Restløbetid 23 år. Fast rente 4% p.a. Rente- og afdragsfri de kommende 3 år	7.500.000	7.500.000
Danske Bank, Erhvervslån, oprindelig 35.000.000 kr. Restløbetid 17 år, 6 måneder. Variabel rente pr. 31.12.2012 5,35% p.a. Fast ydelse, men variabel løbetid	29.121.759	29.121.759
Amortiserede låneomkostninger	(1.273.648)	(1.273.648)
	70.639.612	68.660.706
Heraf forfalden inden 1 år (kortfristede gældsforpligtelser)		(1.652.184)
Langfristede gældsforpligtelser		67.008.522

Låneomkostninger amortiseres lineært over lånenes løbetid.

Noter

	<u>2012</u> <u>kr.</u>	<u>2011</u> <u>t.kr.</u>
9. Anden gæld		
Skyldig revision	18.750	19
Skyldige omkostninger	<u>0</u>	<u>1</u>
	<u>18.750</u>	<u>20</u>

2012
kr.

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>
--	--------------------------