

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

Årsregnskab 2013

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for 2013	6
Balance pr. 31.12.2013	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 2013 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 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

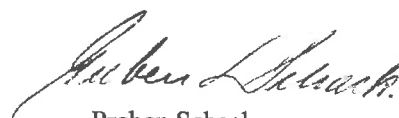
Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kerteminde, den 14. februar 2014

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 2013, 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.

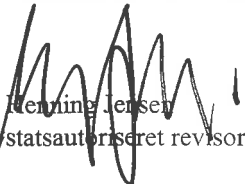
Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

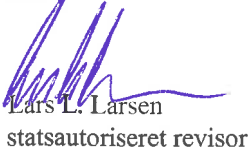
Odense, den 14. februar 2014

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.

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 2013

	Note	2013 kr.	2012 t.kr.
Lejeindtægter		6.757.553	6.410
Ejerskifte- og rykkergebyrer		16.775	20
Indtægter i alt		6.774.328	6.430
Ejendomsskat		(703.940)	(632)
Honorar til administrator, administration og opkrævning		(110.000)	(120)
Honorar til administrator, ekspedition af handel og låneoptagelse mv.		(22.581)	0
Revision og øvrig revisorassistance		(21.852)	(19)
Porto og gebyrer	1	(17.442)	(19)
Øvrige foreningsomkostninger	2	(7.497)	(5)
Omkostninger i alt		(883.312)	(795)
Resultat før finansielle poster		5.891.016	5.635
Finansielle omkostninger	3	(3.366.251)	(3.618)
Finansielle omkostninger i alt		(3.366.251)	(3.618)
Resultat af ordinære aktiviteter		2.524.765	2.017
Udlodning ved likvidation af sommerhusforeningen Kerteminde Sommerby		55.756	0
Ekstraordinære indtægter i alt		55.756	0
Årets resultat		2.580.521	2.017
Forslag til resultatdisponering			
Overført til "Overført resultat mv."		2.580.521	2.017
		2.580.521	2.017

Balance pr. 31.12.2013

	Note	2013 kr.	2012 t.kr.
Grund	4	90.541.925	90.542
Materielle anlægsaktiver		90.541.925	90.542
Anlægsaktiver		90.541.925	90.542
Lejerestancer		0	6
Mellemregning, administrator		0	20
Tilgodehavender		0	26
Omsætningsaktiver		0	26
Aktiver		90.541.925	90.568
Andelskapital	5	14.080.000	13.760
Overført resultat mv.	6	6.508.310	3.857
Egenkapital	7	20.588.310	17.617
Realkredit Danmark		0	33.313
Nykredit, fast rente pr. 31.12.2013, 3,4308% ekskl. bidrag	8	39.805.913	0
Kerteminde Kommune, fast rente pr. 31.12.2013, 4%	8	7.500.000	7.500
Erhvervslån, Danske Bank		0	29.122
Erhvervslån, Spar Nord, variabel rente pr. 31.12.2013, 4,0175%	8	22.800.949	0
Amortiserede låneomkostninger	8	(3.110.763)	(1.274)
Kassekredit, Danske Bank		0	4.225
Kassekredit, Spar Nord, variabel rente pr. 31.12.2013, 4,0175%		2.814.074	0
Anden gæld	9	19.235	19
Forudbetaling fra lejere		73.378	46
Periodeafgrænsningsposter		50.829	0
Gældsforpligtelser		69.953.615	72.951
Passiver		90.541.925	90.568

Pantsætninger og eventualforpligtelser mv.

10

Noter

	<u>2013</u> <u>kr.</u>	<u>2012</u> <u>t.kr.</u>
1. Porto og gebyrer		
Porto	9.113	10
Gebyrer	<u>8.329</u>	<u>9</u>
	<u>17.442</u>	<u>19</u>

2. Øvrige foreningsomkostninger

Generalforsamling og møder	5.665	4
Forsikringer	1.158	0
Gaver	235	1
Hjemmeside	180	0
Kontorartikler	<u>259</u>	<u>0</u>
	<u>7.497</u>	<u>5</u>

3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger, banklån	1.315.400	1.673
Renteomkostninger, kassekredit	70.237	100
Renteomkostninger, prioritetslån	1.750.731	1.788
Amortisering af låneomkostninger	39.258	57
Øvrige låneomkostninger	<u>190.625</u>	<u>0</u>
	<u>3.366.251</u>	<u>3.618</u>

	<u>Grund</u> <u>kr.</u>
4. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris 01.01.2013	<u>90.541.925</u>
Kostpris 31.12.2013	<u>90.541.925</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2013	<u>90.541.925</u>

Den offentlige ejendomsvurdering udgør 91.967.400 kr. pr. 01.10.2012.

Kostprisen opgøres således:

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

Noter

5. Andelskapital

Andelskapitalen består pr. 31.12.2013 af 352 andele.

	Overført resultat mv. kr.
6. Overført resultat mv.	
Reserver 01.01.2013	3.856.732
Formuetillæg på nye andele i 2013	71.057
Overført af årets resultat	2.580.521
Reserver 31.12.2013	6.508.310
	2013 kr.
7. Egenkapital	
Egenkapital 01.01.2013	17.616.732
Tegnet andelskapital i 2013	320.000
Formuetillæg på nye andele i 2013	71.057
Årets resultat	2.580.521
Egenkapital 31.12.2013	20.588.310
Andel af egenkapital (352 andele)	58.489

	Kursværdi 31.12.2013 kr.	Restgæld 31.12.2013 kr.
8. Gældsforpligtelser		
Nykredit, hovedstol 40.000.000 kr. Restløbetid 29 år, 9 måneder. Fast rente ekskl. bidrag 3,4308% p.a.	42.017.986	39.805.913
Kerteminde Kommune, hovedstol 7.500.000 kr. Restløbetid 22 år. Fast rente 4% p.a. Rente- og afdragsfri de kommende 3 år	7.500.000	7.500.000
Spar Nord, Erhvervslån, oprindelig 22.978.112 kr. Restløbetid 19 år, 11 måneder. Variabel rente pr. 31.12.2013 4,0175% p.a. Fast ydelse, men variabel rente	22.800.949	22.800.949
Amortiserede låneomkostninger	(3.110.763)	(3.110.763)
	69.208.172	66.996.099
Heraf forfalden inden 1 år (kortfristede gældsforpligtelser)		(1.559.293)
Langfristede gældsforpligtelser		65.436.806

Låneomkostninger amortiseres lineært over lånenes løbetid.

Noter

	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
9. Anden gæld		
Skyldig revision	<u>19.235</u>	<u>19</u>
	<u>19.235</u>	<u>19</u>

2013
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. 41.900.000 kr. i grund.

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