

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

**Årsregnskab 2014**

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for 2014	6
Balance pr. 31.12.2014	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 2014 for Andelsforeningen af 21.11.2010 "Kerteminde Sommerby".

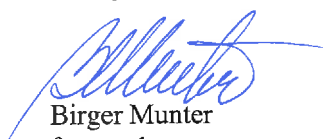
Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

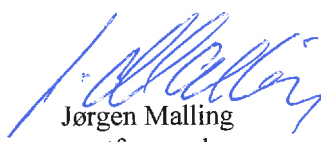
Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kerteminde, den 24. februar 2015

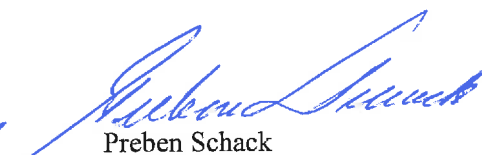
### Bestyrelse



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 2014, 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.

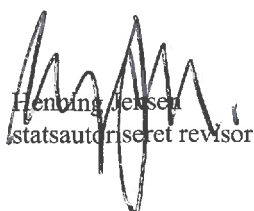
#### Konklusion

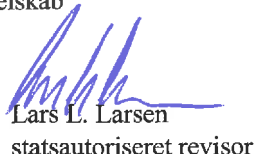
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Odense, den 24. februar 2015

#### 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 og foreningens vedtægter.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Resultatopgørelsen

### Indtægter

Indtægter fra 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 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.

### **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.

## Resultatopgørelse for 2014

	<u>Note</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>	<u>2013</u> <u>t.kr.</u>
Lejeindtægter		5.164.922	6.723
Ejerskifte- og rykkergebyrer		34.400	17
<b>Indtægter i alt</b>		<b>5.199.322</b>	<b>6.740</b>
Ejendomsskat		(750.315)	(704)
Vejvedligeholdelse		(14.678)	0
Honorar til administrator, administration og opkrævning		(120.000)	(110)
Honorar til administrator, ekspedition af handel og låneoptagelse mv.		(30.000)	(22)
Revision og øvrig revisorassistance		(28.545)	(22)
Porto og gebyrer	1	(24.135)	(18)
Øvrige foreningsomkostninger	2	(12.641)	(7)
<b>Omkostninger i alt</b>		<b>(980.314)</b>	<b>(883)</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>4.219.008</b>	<b>5.857</b>
Finansielle indtægter	3	59	0
Finansielle omkostninger	4	(2.694.853)	(3.366)
<b>Finansielle poster i alt</b>		<b>(2.694.794)</b>	<b>(3.366)</b>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter</b>		<b>1.524.214</b>	<b>2.491</b>
Udlodning ved likvidation af sommerhusforeningen Kerteminde Sommerby		0	56
Indbetalt forskelsværdi mellem gamle og nye leje- kontrakter med andelshaveres indtræden		88.338	34
<b>Ekstraordinære indtægter i alt</b>		<b>88.338</b>	<b>90</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1.612.552</b>	<b>2.581</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til "Overført resultat mv."		1.612.552	2.581
		<b>1.612.552</b>	<b>2.581</b>



**Balance pr. 31.12.2014**

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 t.kr.</u>
Grund	5	90.541.925	90.542
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>90.541.925</b>	<b>90.542</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>90.541.925</b>	<b>90.542</b>
Mellemregning, administrator		102.317	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>102.317</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>102.317</b>	<b>0</b>
<b>Aktiver</b>		<b>90.644.242</b>	<b>90.542</b>
Andelskapital	6	14.400.000	14.080
Overført resultat mv.	7	8.239.664	6.508
<b>Egenkapital</b>	8	<b>22.639.664</b>	<b>20.588</b>
Nykredit, fast rente pr. 31.12.2014, 3,4308% ekskl. bidrag	9	39.021.231	39.806
Kerteminde Kommune, fast rente pr. 31.12.2014, 4%	9	7.500.000	7.500
Erhvervslån, Spar Nord, variabel rente pr. 31.12.2014, 3,7675%	9	22.044.180	22.801
Amortiserede låneomkostninger	9	(2.995.407)	(3.111)
Kassekredit, Spar Nord, variabel rente pr. 31.12.2014, 3,7675%		2.323.703	2.814
Anden gæld	10	23.351	19
Forudbetaling fra lejere og andelshavere		38.042	74
Periodeafgrænsningsposter		49.478	51
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>68.004.578</b>	<b>69.954</b>
<b>Passiver</b>		<b>90.644.242</b>	<b>90.542</b>
Pantsætninger og eventualforpligtelser mv.			

## Noter

	<u>2014</u> kr.	<u>2013</u> t.kr.
<b>1. Porto og gebyrer</b>		
Porto	10.908	10
Gebyrer	13.227	8
	<u>24.135</u>	<u>18</u>
<b>2. Øvrige foreningsomkostninger</b>		
Generalforsamling og møder	8.189	6
Forsikringer	3.941	1
Hjemmeside	213	0
Kontorartikler	298	0
	<u>12.641</u>	<u>7</u>
<b>3. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter, bank	59	0
	<u>59</u>	<u>0</u>
<b>4. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger, banklån	913.396	1.315
Renteomkostninger, kassekredit	33.867	70
Renteomkostninger, prioritetslån	1.632.234	1.751
Amortisering af låneomkostninger	115.356	39
Øvrige låneomkostninger	0	191
	<u>2.694.853</u>	<u>3.366</u>

## Noter

	<u>Grund kr.</u>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris 01.01.2014	90.541.925
<b>Kostpris 31.12.2014</b>	<u>90.541.925</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.2014</b>	<u>90.541.925</u>
Den seneste offentlige ejendomsvurdering udgør 91.967.400 kr.	
Kostprisen opgøres således:	
Grundens købesum	90.000.000
Tinglysningsafgift	541.925
	<u>90.541.925</u>
<b>6. Andelskapital</b>	
Andelskapitalen består pr. 31.12.2014 af 360 andele.	
	<u>Overført resultat mv. kr.</u>
<b>7. Overført resultat mv.</b>	
Reserver 01.01.2014	6.508.310
Formuetillæg på nye andele i 2014	118.802
Overført af årets resultat	1.612.552
<b>Reserver 31.12.2014</b>	<u>8.239.664</u>
	<u>2014 kr.</u>
<b>8. Egenkapital</b>	
Egenkapital 01.01.2014	20.588.310
Tegnet andelskapital i 2014	320.000
Formuetillæg på nye andele i 2014	118.802
Årets resultat	1.612.552
<b>Egenkapital 31.12.2014</b>	<u>22.639.664</u>
Andel af egenkapital (360 andele)	<u>62.888</u>

## Noter

	<b>Kursværdi 31.12.2014 kr.</b>	<b>Restgæld 31.12.2014 kr.</b>
<b>9. Gældsforpligtelser</b>		
Nykredit, hovedstol 40.000.000 kr. Restløbetid 28 år, 9 måneder. Fast rente ekskl. bidrag 3,4308% p.a.	41.128.258	39.021.231
Kerteminde Kommune, hovedstol 7.500.000 kr. Restløbetid 21 år. Fast rente 4% p.a. Rente- og afdragsfri det kommende år	7.500.000	7.500.000
Spar Nord, Erhvervslån, oprindelig 22.978.112 kr. Restløbetid 18 år, 11 måneder. Variabel rente pr. 31.12.2014 3,7675% p.a. Fast ydelse, men variabel rente	22.044.180	22.044.180
Amortiserede låneomkostninger		(2.995.407)
	<b>70.672.438</b>	<b>65.570.004</b>
Heraf forfalden inden 1 år (kortfristede gældsforpligtelser)		(1.617.953)
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>63.952.051</b>

Låneomkostninger amortiseres lineært over lånenes løbetid.

	<b>2014 kr.</b>	<b>2013 t.kr.</b>
<b>10. Anden gæld</b>		
Skyldig revision	19.500	19
Øvrige skyldige omkostninger	3.851	0
	<b>23.351</b>	<b>19</b>

**2014  
kr.**

## 11. 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 **90.541.925**