

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

Årsregnskab 2015

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for 2015	6
Balance pr. 31.12.2015	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 2015 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 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

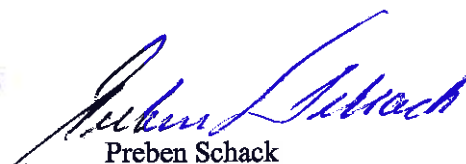
Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kerteminde, den 16. marts 2016

Bestyrelse


Birger Munter
formand


Jørgen Malling
næstformand


Preben Schack


Niels Magsussen


Torben Henriksen

Den uafhængige revisors erklæringer

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 2015, 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

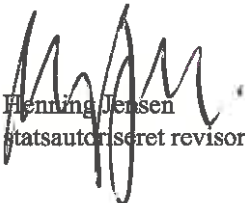
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Odense, den 16. marts 2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56


Flemming 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 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.

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 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Lejeindtægter		5.171.790	5.165
Ejerskifte- og rykkergebyrer		36.000	34
Indtægter i alt		<u>5.207.790</u>	<u>5.199</u>
Ejendomsskat		(795.908)	(750)
Vejvedligeholdelse		(10.965)	(15)
Honorar til administrator, administration og opkrævning		(125.000)	(120)
Honorar til administrator, ekspedition af handel og låneoptagelse mv.		(10.000)	(30)
Revision og øvrig revisorassistance		(18.910)	(29)
Porto og gebyrer	1	(22.249)	(24)
Repræsentation		(395)	0
Øvrige foreningsomkostninger	2	(19.674)	(12)
Omkostninger i alt		<u>(1.003.101)</u>	<u>(980)</u>
Resultat før finansielle poster		<u>4.204.689</u>	<u>4.219</u>
Finansielle omkostninger	3	(2.576.274)	(2.695)
Finansielle poster i alt		<u>(2.576.274)</u>	<u>(2.695)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter		<u>1.628.415</u>	<u>1.524</u>
Indbetalt forskelsværdi mellem gamle og nye leje- kontrakter med andelshaveres indtræden		0	88
Ekstraordinære indtægter i alt		<u>0</u>	<u>88</u>
Årets resultat		<u>1.628.415</u>	<u>1.612</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført til "Overført resultat mv."		1.628.415	1.612
		<u>1.628.415</u>	<u>1.612</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Grund	4	90.541.925	90.542
Materielle anlægsaktiver		90.541.925	90.542
Anlægsaktiver		90.541.925	90.542
Mellemregning, administrator		46.144	102
Tilgodehavender		46.144	102
Omsætningsaktiver		46.144	102
Aktiver		90.588.069	90.644
Andelskapital	5	14.480.000	14.400
Overført resultat mv.	6	9.913.856	8.240
Egenkapital	7	24.393.856	22.640
Nykredit, fast rente pr. 31.12.2015, 2,1996% ekskl. bidrag	8	40.256.468	39.021
Kerteminde Kommune, fast rente pr. 31.12.2015, 4%	8	7.500.000	7.500
Erhvervslån, Spar Nord, variabel rente pr. 31.12.2015, 3,5%	8	21.240.550	22.044
Amortiserede låneomkostninger	8	(4.779.035)	(2.995)
Kassekredit, Spar Nord, variabel rente pr. 31.12.2015, 3,5%		1.808.212	2.324
Anden gæld	9	33.336	23
Forudbetaling fra lejere og andelshavere		87.811	38
Periodeafgrænsningsposter		46.871	49
Gældsforpligtelser		66.194.213	68.004
Passiver		90.588.069	90.644
Pantsætninger og eventualforpligtelser mv.	10		

Noter

	2015	2014
	kr.	t.kr.
1. Porto og gebyrer		
Porto	12.196	11
Gebyrer	<u>10.053</u>	<u>13</u>
	<u>22.249</u>	<u>24</u>
2. Øvrige foreningsomkostninger		
Generalforsamling og møder	9.897	8
Forsikringer	4.035	4
Hjemmeside	213	0
Kontorartikler	279	0
Gaver, personale	250	0
Tilskud til badebro	<u>5.000</u>	<u>0</u>
	<u>19.674</u>	<u>12</u>
3. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, banklån	824.268	913
Renteomkostninger, kassekredit	20.187	34
Renteomkostninger, prioritetslån	1.395.169	1.632
Amortisering af låneomkostninger	<u>336.650</u>	<u>116</u>
	<u>2.576.274</u>	<u>2.695</u>

Noter

	<u>Grund kr.</u>
4. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris 01.01.2015	90.541.925
Kostpris 31.12.2015	90.541.925
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2015	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
5. Andelskapital	
Andelskapitalen består pr. 31.12.2015 af 362 andele.	
	<u>2015 kr.</u>
6. Overført resultat mv.	
Reserver 01.01.2015	8.239.664
Formuetillæg på nye andele i 2015	45.777
Overført af årets resultat	1.628.415
Reserver 31.12.2015	9.913.856
	<u>2015 kr.</u>
7. Egenkapital	
Egenkapital 01.01.2015	22.639.664
Tegnet andelskapital i 2015	80.000
Formuetillæg på nye andele i 2015	45.777
Årets resultat	1.628.415
Egenkapital 31.12.2015	24.393.856
Andel af egenkapital (362 andele)	67.386

Noter

	Kursværdi 31.12.2015 kr.	Restgæld 31.12.2015 kr.
8. Gældsforpligtelser		
Nykredit, hovedstol 40.739.000 kr. Restløbetid 29 år, 6 måneder. Fast rente ekskl. bidrag 2,1996% p.a.	37.958.360	40.256.468
Kerteminde Kommune, hovedstol 7.500.000 kr. Restløbetid 20 år. Fast rente 4% p.a.	7.500.000	7.500.000
Spar Nord, Erhvervslån, oprindelig 22.978.112 kr. Restløbetid 17 år, 11 måneder. Variabel rente pr. 31.12.2015, 3,5% p.a. Fast ydelse, men variabel rente	21.240.550	21.240.550
Amortiserede låneomkostninger	0	(4.779.035)
	66.698.910	64.217.983
Heraf forfalden inden 1 år (kortfristede gældsforpligtelser)		(2.073.333)
Langfristede gældsforpligtelser		62.144.650

Låneomkostninger amortiseres ved brug af den effektive rentes metode.

	2015 kr.	2014 t.kr.
9. Anden gæld		
Skyldig revision	19.000	20
Øvrige skyldige omkostninger	14.336	3
	33.336	23

**2015
kr.**

10. Pantsætninger og eventualforpligtelser mv.

Prioritetsgæld er sikret ved pant i grund.

Til sikkerhed for bankgæld og gæld til Kerteminde Kommune er deponeret ejerpantebreve i alt nom. 41.900.000 kr. i grund.

Regnskabsmæssig værdi af pantsat aktiv **90.541.925**