

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

**Årsregnskab 2016**

Godkendt på foreningens generalforsamling, den

**Dirigent**

---

## **Indholdsfortegnelse**

	<b><u>Side</u></b>
Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Resultatopgørelse for 2016	5
Balance pr. 31.12.2016	6
Noter	7
Anvendt regnskabspraksis	10

## **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

Preben Schack, næstformand

Niels Magnussen

Torben Henriksen

Flemming Bøgelund Pedersen

### **Revision**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

5000 Odense C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kerteminde, den 6. marts 2017

### Bestyrelse

  
Birger Munter  
formand

  
Preben Schack  
næstformand

  
Niels Magnussen

  
Torben Henriksen

  
Flemming Bøgelund Pedersen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### **Til andelshaverne i Andelsforeningen af 21.11.2010 "Kerteminde Sommerby"**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsforeningen af 21.11.2010 "Kerteminde Sommerby" for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet**

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:


- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsen udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Odense, den 6. marts 2017

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56



Lars Leopold Larsen  
statsautoriseret revisor

## Resultatopgørelse for 2016

	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
Lejeindtægter		6.188.924	5.172
Ejerskifte- og rykkergebyrer		36.000	36
<b>Indtægter i alt</b>		<b>6.224.924</b>	<b>5.208</b>
Ejendomsskat		(848.438)	(796)
Vejvedligeholdelse		(11.138)	(11)
Honorar til administrator, administration og opkrævning		(125.000)	(125)
Honorar til administrator, ekspedition af handel og låneoptagelse mv.		0	(10)
Revision og øvrig revisorassistance		(29.527)	(19)
Porto og gebyrer	1	(8.274)	(22)
Repræsentation		(3.792)	0
Øvrige foreningsomkostninger	2	(10.003)	(20)
<b>Omkostninger i alt</b>		<b>(1.036.172)</b>	<b>(1.003)</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>5.188.752</b>	<b>4.205</b>
Finansielle indtægter		331	0
Finansielle omkostninger	3	(2.435.725)	(2.576)
<b>Finansielle poster i alt</b>		<b>(2.435.394)</b>	<b>(2.576)</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2.753.358</b>	<b>1.629</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til "Overført resultat mv."		2.753.358	1.629
		<b>2.753.358</b>	<b>1.629</b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Grund	4	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>
Tilgodehavender fra lejere og andelshavere		20.478	0
Mellemregning, administrator		111.191	46
<b>Tilgodehavender</b>		<b>131.669</b>	<b>46</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>131.669</b>	<b>46</b>
<b>Aktiver</b>		<b>90.673.594</b>	<b>90.588</b>
Andelskapital	5	14.600.000	14.480
Overført resultat mv.	6	12.735.878	9.914
<b>Egenkapital</b>	7	<b>27.335.878</b>	<b>24.394</b>
Nykredit, fast rente pr. 31.12.2016, 2,1996% ekskl. bidrag	8	39.275.381	40.256
Kerteminde Kommune, fast rente pr. 31.12.2016, 4%	8	7.375.832	7.500
Erhvervslån, Spar Nord, variabel rente pr. 31.12.2016, 2,75%	8	20.369.605	21.241
Amortiserede låneomkostninger	8	(4.512.624)	(4.779)
Kassekredit, Spar Nord, variabel rente pr. 31.12.2016, 2,75%		544.967	1.808
Anden gæld	9	19.000	33
Forudbetaling fra lejere og andelshavere		73.450	88
Skyldige renter		192.105	47
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>63.337.716</b>	<b>66.194</b>
<b>Passiver</b>		<b>90.673.594</b>	<b>90.588</b>
Pantsætninger og eventualforpligtelser mv.	10		



## Noter

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
<b>1. Porto og gebyrer</b>		
Porto	1.930	12
Gebyrer	6.344	10
	<u>8.274</u>	<u>22</u>
<b>2. Øvrige foreningsomkostninger</b>		
Generalforsamling og møder	4.896	10
Forsikringer	4.095	4
Hjemmeside	213	0
Kontorartikler	299	1
Gaver, personale	500	0
Tilskud til badebro	0	5
	<u>10.003</u>	<u>20</u>
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger, banklån	692.702	824
Renteomkostninger, kassekredit	22.436	20
Renteomkostninger, prioritetslån	1.156.657	1.395
Renteomkostninger, Kerteminde Kommune	297.516	0
Amortisering af låneomkostninger	266.414	337
	<u>2.435.725</u>	<u>2.576</u>

## Noter

	<u>Grund kr.</u>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris 01.01.2016	90.541.925
<b>Kostpris 31.12.2016</b>	<u>90.541.925</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.2016</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>5. Andelskapital</b>	
Andelskapitalen består pr. 31.12.2016 af 365 andele.	
	<u>2016 kr.</u>
<b>6. Overført resultat mv.</b>	
Reserver 01.01.2016	9.913.856
Formuetillæg på nye andele i 2016	68.664
Overført af årets resultat	2.753.358
<b>Reserver 31.12.2016</b>	<u>12.735.878</u>
	<u>2016 kr.</u>
<b>7. Egenkapital</b>	
Egenkapital 01.01.2016	24.393.856
Tegnet andelskapital i 2016	120.000
Formuetillæg på nye andele i 2016	68.664
Årets resultat	2.753.358
<b>Egenkapital 31.12.2016</b>	<u>27.335.878</u>
Andel af egenkapital (365 andele)	<u>74.893</u>

## Noter

	<b>Kursværdi 31.12.2016 kr.</b>	<b>Restgæld 31.12.2016 kr.</b>
<b>8. Gældsforpligtelser</b>		
Nykredit, hovedstol 40.739.000 kr. Restløbetid 28 år, 6 måneder. Fast rente ekskl. bidrag 2,1996% p.a.	39.204.730	39.275.381
Kerteminde Kommune, hovedstol 7.500.000 kr. Restløbetid 19 år, 6 måneder. Fast rente 4% p.a.	7.375.832	7.375.832
Spar Nord, Erhvervslån, oprindelig 22.978.112 kr. Restløbetid 16 år, 11 måneder. Variabel rente pr. 31.12.2016, 2,75% p.a. Fast ydelse, men variabel rente	20.369.605	20.369.605
Amortiserede låneomkostninger	0	(4.512.624)
	<b><u>66.950.167</u></b>	<b><u>62.508.194</u></b>
Heraf forfalden inden 1 år (kortfristede gældsforpligtelser)		<u>(2.133.978)</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>60.374.216</u></b>

	<b>2016 kr.</b>	<b>2015 t.kr.</b>
<b>9. Anden gæld</b>		
Skyldig revision	19.000	19
Øvrige skyldige omkostninger	0	14
	<b><u>19.000</u></b>	<b><u>33</u></b>

	<b><u>2016 kr.</u></b>
--	----------------------------

### 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	<b><u>90.541.925</u></b>
--	--------------------------

## 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.

### 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.

Andelsforeningen af 21.11.2010 "Kerteminde Sommerby"  
 Budget for 2017 og 2018  
 Bidragsnedsættelse på 10% i forhold til bidrag for 2014

	Budget 2017 t.kr.	Budget 2018 t.kr.	Årsregnskab 2016 t.kr.
<b>Bidrag fra andelshavere og lejere</b>			
Indskud m.v.	0	0	0
Ejerskiftegebyrer	36	36	36
<b>Indtægter i alt</b>	<b>6.192</b>	<b>6.193</b>	<b>6.225</b>
<b>Omkostninger:</b>			
Ejendomsskat	900	955	848
Vejudgifter	70	85	11
Administrationshonorar	128	130	125
Øvrige honorarer	0	0	0
Revisor	22	23	30
Porto og gebyrer	10	10	8
Repræsentation	2	2	4
Øvrige omkostninger	12	13	10
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>1.144</b>	<b>1.218</b>	<b>1.036</b>
<b>Driftsresultat før finansielle poster</b>	<b>5.048</b>	<b>4.975</b>	<b>5.189</b>
Renteomkostninger banklån	551	524	693
Renteomkostninger kassekredit	20	20	22
Renteomkostninger kreditforening	1.136	1.106	1157
Renteomkostninger pantebrev Kerteminde Kommune	293	271	298
Amortisering låneomkostninger	266	266	266
Øvrige låneomkostninger	0	0	0
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>2.266</b>	<b>2.187</b>	<b>2.436</b>
<b>Ekstraordinære indtægter</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>2.782</b>	<b>2.788</b>	<b>2.753</b>

Note vedr. renteudgifter:  
 Rente banklån 2,75 % p.a.  
 Rente kassekredit 2,75% p.a.

Likviditetsbudget 2017	1. kv. (t.kr.)	2. kv. (t.kr.)	3. kv. (t.kr.)	4. kv. (t.kr.)
<b>Indbetalinger</b>				
Bidrag fra andelshavere og lejere	3.078		3.078	
Ejerskiftegebyrer	4	14	12	6
Indbetalte restancer fra tidligere periode	0	20	0	20
Ikke indbetalt andel (restancer)	-20	0	-20	0
Indskud fra nye andelshavere	0	0	0	0
<b>Udbetalinger</b>				
Ejendomsskat	450		450	
Udgifter vej	0	13	30	27
Administrationshonorar	32	32	32	32
Revisor	22	0	0	0
repræsentation	0	2	0	0
Porto og gebyrer	2	4	2	2
Øvrige omkostninger	0	8	2	2
Banklån - ydelse	376	376	376	376
Kassekredit - rente	4	6	4	6
Nykredit ydelse	534	534	534	534
Kerteminde Kommune pantebrev	274	0	274	0
<b>Periodens likviditetsvirkning</b>	<b>1.368</b>	<b>-941</b>	<b>1.366</b>	<b>-953</b>
Kassekredit primo	-545	823	-118	1.248
Kassekredit ultimo	823	-118	1.248	295

Afdrag på lån	2017	2018
Nykredit	999	1027
SparNord	954	980
Kerteminde Kommune	256	266
<b>I alt</b>	<b>2.209</b>	<b>2.273</b>

## Andelsforeningen af 21.11.2010 "Kerteminde Sommerby"

Forslag til generalforsamling den 21. maj 2017.

### 1. Nye andelshavere.

Lejere der i tiden indtil generalforsamling 2018 ønsker at indtræde i andelsforeningen, skal betale et indskud på kr. 40.000,- samt et formuetillæg på kr. 34.893,- således at der i alt indbetales kr. 74.893,-. Såfremt den indtrædende lejer har en lejekontrakt indgået før den 1. januar 2003, skal den pågældende betale et yderligere tillæg, der beregnes som forskellen mellem den leje, der faktisk er betalt og den leje, der skulle være betalt i.h.t. en lejekontrakt indgået efter den 1. januar 2003. Tillægget beregnes for perioden fra 1. januar 2011 og frem til datoen for indtræden i foreningen.

### 2. Bidrag.

Bidrag til Andelsforeningen frem til næste års generalforsamling fastsættes således:

I 2. halvår 2017 betales et bidrag, der beregnes som bidraget for 1. halvår 2014 fratrukket 10%

I 1. halvår 2018 betales et bidrag, der beregnes som bidraget for 1. halvår 2014 fratrukket 10%

Bidragssatserne pr. halvår er herefter pr. m2 følgende:

Område 1: 31,31 kr. Område 2: 21,27 kr. Område 3: 11,21 kr.

### 3. Låneomlægning:

Bestyrelsen bemyndiges til at gennemføre en låneomlægning ved optagelse af størst muligt kreditforeningslån, hvor provenuet anvendes til indfrielse af eksisterende lån. Bestyrelsen er med vedtagelse af dette forslag bemyndiget til at underskrive pantebrev samt alle øvrige nødvendige dokumenter for gennemførelse af låneomlægningen og tinglysning af pantebrev.

### 4. Forslag fra Emma og Ole Kjær, Anemonevej 28

Vi vil hermed fremsætte forslag om permanent fjernelse af vejspærringen på Skovmærkevej.

### 5. Forslag fra en række sommerhusejere på Solsikkevej og Syrenvej

A) Forslag om fortsat spærring i skoven/Skovmærkevej mellem Anemonevej og Syrenvej/Solsikkevej i tidsrummet 1. april til 30. september gældende de næste 20 år, hvorefter det igen kan tages op til generalforsamlingen om nogen ønsker det.

B) Hvis forslag A ikke vedtages og spærringen ophæves, skal der ske en genetablering af mindst to 15 km. bump på både Syrenvej og Solsikkevej inden åbning af spærring.

### 6. Forslag fra Ove Møhring, Anemonevej 38

Indkøb af en hjertestarter til en central placering i Sommerbyen.