

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

Årsregnskab 2017**

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 22/4 2018

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Resultatopgørelse for 2017	5
Balance pr. 31.12.2017	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

Kai Holm

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 2017 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 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kerteminde, den 16. marts 2018

Bestyrelse



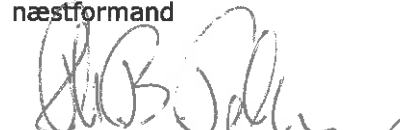
Birger Munter
formand



Kai Holm



Preben Schack
næstformand



Flemming Bøgelund Pedersen



Niels Magnussen

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 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 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 regnskabsbrugerne 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 16. marts 2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Lars Leopold Larsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr mne33229

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Lejeindtægter		6.150.107	6.189
Ejerskifte- og rykkergebyrer		52.000	36
Indtægter i alt		6.202.107	6.225
Ejendomsskat		849.726	848
Vejvedligeholdelse		104.984	11
Honorar til administrator, administration og opkrævning		130.000	125
Revision og øvrig revisorassistance		22.188	30
Porto og gebyrer	1	6.114	8
Repræsentation		12.470	4
Øvrige foreningsomkostninger	2	5.963	10
Omkostninger i alt		1.131.445	1.036
Resultat før finansielle poster		5.070.662	5.189
Finansielle indtægter		2.559	0
Finansielle omkostninger	3	(2.266.326)	(2.436)
Finansielle poster i alt		(2.263.767)	(2.436)
Årets resultat		2.806.895	2.753
Forslag til resultatdisponering			
Overført til "Overført resultat mv."		2.806.895	2.753
		2.806.895	2.753

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Grund	4	90.541.925	90.542
Materielle anlægsaktiver		90.541.925	90.542
Anlægsaktiver		90.541.925	90.542
Tilgodehavender fra lejere og andelshavere		0	21
Mellemregning, administrator		0	111
Tilgodehavender		0	132
Omsætningsaktiver		0	132
Aktiver		90.541.925	90.674
Andelskapital	5	14.600.000	14.600
Overført resultat mv.	6	15.542.773	12.736
Egenkapital	7	30.142.773	27.336
Nykredit, fast rente pr. 31.12.2017, 2,1996% ekskl. bidrag	8	38.272.535	39.275
Kerteminde Kommune, fast rente pr. 31.12.2017, 4%	8	0	7.376
Erhvervslån, Spar Nord, variabel rente pr. 31.12.2017, 2,5%	8	23.437.956	20.370
Amortiserede låneomkostninger	8	(4.166.470)	(4.513)
Kassekredit, Spar Nord, variabel rente pr. 31.12.2017, 2,5%		2.711.580	545
Anden gæld	9	26.997	19
Mellemregning, administrator		55.382	0
Forudbetaling fra lejere og andelshavere		9.897	74
Skyldige renter		51.275	192
Gældsforpligtelser		60.399.152	63.338
Passiver		90.541.925	90.674
Pantsætninger og eventualforpligtelser mv.	10		

Noter

	2017 kr.	2016 t.kr.
1. Porto og gebyrer		
Porto	0	2
Gebyrer	6.114	6
	6.114	8
2. Øvrige foreningsomkostninger		
Generalforsamling og møder	1.292	5
Forsikringer	4.159	4
Hjemmeside	0	0
Kontorartikler	512	0
Gaver, personale	0	1
Tilskud til badebro	0	0
	5.963	10
3. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, banklån	579.021	693
Renteomkostninger, kassekredit	28.445	22
Renteomkostninger, prioritetslån	1.127.974	1.157
Renteomkostninger, Kerteminde Kommune	149.731	298
Amortisering af låneomkostninger	258.527	266
Restamortisering af låneomkostninger, Kerteminde Kommune	87.628	0
Låneomkostninger	35.000	0
	2.266.326	2.436

Noter

	Grund kr.
4. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris 01.01.2017	90.541.925
Kostpris 31.12.2017	90.541.925
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2017	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. 31.12.2017 af 365 andele.	
	2017 kr.
6. Overført resultat mv.	
Reserver 01.01.2017	12.735.878
Formuetillæg på nye andele i 2017	0
Overført af årets resultat	2.806.895
Reserver 31.12.2017	15.542.773
	2017 kr.
7. Egenkapital	
Egenkapital 01.01.2017	27.335.878
Tegnet andelskapital i 2017	0
Formuetillæg på nye andele i 2017	0
Årets resultat	2.806.895
Egenkapital 31.12.2017	30.142.773
Andel af egenkapital (365 andele)	82.583

Noter

	Kursværdi 31.12.2017 kr.	Restgæld 31.12.2017 kr.
8. Gældsforpligtelser		
Nykredit, hovedstol 40.739.000 kr. Restløbetid 27 år, 6 måneder. Fast rente ekskl. bidrag 2,1996% p.a.	39.235.851	38.272.535
Spar Nord, Erhvervslån, oprindelig 22.978.112 kr. Restløbetid 15 år, 11 måneder. Variabel rente pr. 31.12.2017, 2,5% p.a. Fast ydelse, men variabel rente	23.437.956	23.437.956
Amortiserede låneomkostninger	0	(4.166.470)
	<u>62.673.807</u>	57.544.021
Heraf forfalden inden 1 år (kortfristede gældsforpligtelser)		<u>(2.118.480)</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>55.425.541</u>
	2017 kr.	2016 t.kr.
9. Anden gæld		
Skyldig revision	19.000	19
Øvrige skyldige omkostninger	7.997	0
	<u>26.997</u>	<u>19</u>
		<u>2017 kr.</u>
10. Pantsætninger og eventualforpligtelser mv.		
Prioritetsgæld er sikret ved pant i grund.		
Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve i alt nom. 34.400.000 kr. i grund.		
Regnskabsmæssig værdi af pantsat aktiv		<u>90.541.925</u>

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 andelshavere, 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 regnskabsårets 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.