

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

Årsregnskab 2018

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 19. maj 2019

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Resultatopgørelse for 2018	5
Balance pr. 31.12.2018	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 21. november 2010. Driften er påbegyndt 1. januar 2011.

Bestyrelse

Birger Munter, formand

Preben Schack, næstformand

Niels Magnussen, kasserer

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 2018 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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kerteminde, den 11. april 2019

Bestyrelse

Birger Munter
formand

Preben Schack
næstformand

Niels Magnussen
kasserer

Kai Holm

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 2018, 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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 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 11. april 2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Lars Leopold Larsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr: mne33229

Resultatopgørelse for 2018

	Note	2018 kr.	2017 t.kr.
Lejeindtægter		5.659.811	6.150
Ejerskifte- og rykkergebyrer		34.800	52
Indtægter i alt		5.694.611	6.202
Ejendomsskat		(905.325)	(850)
Vejvedligeholdelse		(80.320)	(105)
Honorar til administrator, administration og opkrævning		(133.050)	(136)
Revision og øvrig revisorassistance		(26.574)	(22)
Porto og gebyrer	1	(6.260)	(6)
Repræsentation		0	(6)
Øvrige foreningsomkostninger	2	(14.879)	(6)
Omkostninger i alt		(1.166.408)	(1.131)
Resultat før finansielle poster		4.528.203	5.071
Finansielle indtægter		0	3
Finansielle omkostninger	3	(1.892.820)	(2.267)
Finansielle poster i alt		(1.892.820)	(2.264)
Årets resultat		2.635.383	2.807
Forslag til resultatdisponering			
Overført til "Overført resultat mv."		2.635.383	2.807
		2.635.383	2.807

Balance pr. 31.12.2018

	Note	2018 kr.	2017 t.kr.
Grund	4	90.541.925	90.542
Materielle anlægsaktiver		90.541.925	90.542
Anlægsaktiver		90.541.925	90.542
Tilgodehavender hos lejere og andelshavere		12.982	0
Gældsforpligtelser		12.982	0
Omsætningsaktiver		12.982	0
Aktiver		90.554.907	90.542
Andelskapital	5	14.720.000	14.600
Overført resultat mv.	6	18.298.215	15.543
Egenkapital	7	33.018.215	30.143
Nykredit, fast rente pr. 31.12.2018, 2,1996% ekskl. bidrag	8	37.247.447	38.273
Erhvervs lån, Spar Nord, variabel rente pr. 31.12.2018, 1,85%	8	22.494.140	23.438
Amortiserede låneomkostninger	8	(3.911.590)	(4.166)
Kassekredit, Spar Nord, variabel rente pr. 31.12.2018, 1,85%		1.606.935	2.712
Leverandørgæld		24.500	0
Anden gæld	9	22.750	26
Mellemregning, administrator		0	55
Forudbetaling fra lejere og andelshavere		29.707	10
Skyldige renter		22.803	51
Gældsforpligtelser		57.536.692	60.399
Passiver		90.554.907	90.542
Pantsætninger og eventualforpligtelser mv.	10		

Noter

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> t.kr.
1. Porto og gebyrer		
Porto	1.459	0
Gebyrer	4.801	6
	<u>6.260</u>	<u>6</u>
2. Øvrige foreningsomkostninger		
Generalforsamling og møder	10.871	1
Forsikringer	3.858	4
Kontorartikler og diverse	150	1
	<u>14.879</u>	<u>6</u>
3. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, banklån	531.711	579
Renteomkostninger, kassekredit	22.375	28
Renteomkostninger, prioritetslån	1.083.855	1.128
Renteomkostninger, Kerteminde Kommune	0	150
Amortisering af låneomkostninger	254.879	259
Restamortisering af låneomkostninger, Kerteminde Kommune	0	88
Låneomkostninger	0	35
	<u>1.892.820</u>	<u>2.267</u>

Noter

	<u>Grund kr.</u>
4. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris 01.01.2018	90.541.925
Kostpris 31.12.2018	90.541.925
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2018	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. 31.12.2018 af 368 andele.	
	<u>2018 kr.</u>
6. Overført resultat mv.	
Reserver 01.01.2018	15.542.773
Formuetillæg på nye andele i 2018	120.059
Overført af årets resultat	2.635.383
Reserver 31.12.2018	18.298.215
	<u>2018 kr.</u>
7. Egenkapital	
Egenkapital 01.01.2018	30.142.773
Tegnet andelskapital i 2018	120.000
Formuetillæg på nye andele i 2018	120.059
Årets resultat	2.635.383
Egenkapital 31.12.2018	33.018.215
Andel af egenkapital (368 andele)	89.723

Noter

	Kursværdi 31.12.2018 kr.	Restgæld 31.12.2018 kr.
8. Gældsforpligtelser		
Nykredit, hovedstol 40.739.000 kr. Restløbetid 26 år, 6 måneder. Fast rente ekskl. bidrag 2,1996% p.a.	38.153.975	37.247.447
Spar Nord, Erhvervslån, oprindelig 22.978.112 kr. Restløbetid 14 år, 11 måneder. Variabel rente pr. 31.12.2018, 1,85% p.a. Fast ydelse, men variabel rente	22.494.140	22.494.140
Amortiserede låneomkostninger	0	(3.911.589)
	60.672.773	55.829.998
Heraf forfalden inden 1 år (kortfristede gældsforpligtelser)		(2.192.762)
Langfristede gældsforpligtelser		53.637.236
	2018 kr.	2017 t.kr.
9. Anden gæld		
Skyldig revision	22.750	19
Øvrige skyldige omkostninger	0	8
	22.750	27
		2018 kr.
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		90.541.925

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.

