

**Andelsforeningen af 21.11.2010
"Kerteminde Sommerby"**

CVR-nr. 33 28 85 06

Årsregnskab 2022

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 23.04.2023

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Resultatopgørelse for 2022	6
Balance pr. 31.12.2022	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

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

Kai Holm, formand

Malene Gemmer, næstformand

Niels Magnussen, kasserer

Mette Juul

Emma Kjær

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

5000 Odense C

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kerteminde, den 29.03.2023

Bestyrelse

Kai Holm
formand

Malene Gemmer
næstformand

Niels Magnussen
kasserer

Mette Juul

Emma Kjær

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 29.03.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Allan Dydensborg Madsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr: mne34144

Resultatopgørelse for 2022

	<u>Note</u>	<u>2022 kr.</u>	<u>2021 t.kr.</u>
Lejeindtægter		4.818.969	4.823
Ejerskifte- og rykkergebyrer		40.000	56
Diverse indtægter		0	4
Indtægter i alt		<u>4.858.969</u>	<u>4.883</u>
Ejendomsskat		(1.122.653)	(1.075)
Vejvedligeholdelse		(503.027)	(79)
Honorar til administrator, administration og opkrævning		(135.922)	(133)
Revision og øvrig revisorassistance		(22.625)	(22)
Porto og gebyrer	1	(13.334)	(16)
Øvrige foreningsomkostninger	2	(31.196)	(17)
Omkostninger i alt		<u>(1.828.757)</u>	<u>(1.342)</u>
Resultat før finansielle poster		<u>3.030.212</u>	<u>3.541</u>
Finansielle omkostninger	3	(1.077.949)	(1.030)
Finansielle indtægter	4	8.711.143	0
Finansielle poster i alt		<u>7.633.194</u>	<u>(1.030)</u>
Årets resultat		<u><u>10.663.406</u></u>	<u><u>2.511</u></u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført til "Overført resultat mv."		10.663.406	2.511
		<u>10.663.406</u>	<u>2.511</u>

Balance pr. 31.12.2022

	Note	2022 kr.	2021 t.kr.
Grund	5	90.541.925	90.542
Materielle anlægsaktiver		90.541.925	90.542
Likvide beholdninger		0	0
Omsætningsaktiver		90.541.925	90.542
Aktiver		90.541.925	90.542
Andelskapital	6	14.880.000	14.840
Overført resultat mv.	7	32.667.460	21.945
Egenkapital	8	47.547.460	36.785
Erhvervslån, DLR, faste rente pr. 31.12.2021, 1,13%		0	43.351
Erhvervslån, DLR, CB6 variabel rente	9	33.723.000	0
Kassekredit, Andelskassen, variabel rente pr. 31.12.2022, 3,9%		9.486.152	10.709
Amortiserede låneomkostninger	9	(309.645)	(369)
Forudbetaling fra lejere og andelshavere		30.870	14
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.535	6
Anden gæld	10	45.553	46
Gældsforpligtelser		42.994.465	53.757
Passiver		90.541.925	90.542
Pantsætninger og eventualforpligtelser mv.	11		

Noter

	2022 kr.	2021 t.kr.
1. Porto og gebyrer		
Porto	4.950	6
Gebyrer	8.384	10
	13.334	16
2. Øvrige foreningsomkostninger		
Generalforsamling og møder	8.343	8
Forsikringer	5.242	5
Diverse	5.611	4
Vederlag til bestyrelse	12.000	0
	31.196	17
3. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, kassekredit	212.735	198
Renteomkostninger, prioritetslån	761.551	808
Amortisering af låneomkostninger	103.663	24
	1.077.949	1.030
4. Finansielle indtægter		
Kursgevinst, priotetslån	8.711.143	0
	8.711.143	0

Noter

	Grund kr.
5. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris 01.01.2022	90.541.925
Kostpris 31.12.2022	90.541.925
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2022	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
6. Andelskapital	
Andelskapitalen består pr. 31.12.2022 af 372 andele.	
	2022 kr.
7. Overført resultat mv.	
Reserver 01.01.2022	21.945.152
Formuetillæg på nye andele i 2022	58.902
Overført af årets resultat	10.663.406
Reserver 31.12.2022	32.667.460
8. Egenkapital	
Egenkapital 01.01.2022	36.785.152
Tegnet andelskapital i 2022	40.000
Formuetillæg på nye andele i 2022	58.902
Årets resultat	10.663.406
Egenkapital 31.12.2022	47.547.460
Andel af egenkapital (372 andele)	127.816

Noter

	Kursværdi 31.12.2022 kr.	Restgæld 31.12.2022 kr.
9. Gældsforpligtelser		
DLR, hovedstol 33.323.000 kr. Restløbetid 27,25 år.	33.863.456	33.723.000
Amortiserede låneomkostninger	0	(309.645)
	<u>33.863.456</u>	<u>33.413.355</u>
Heraf forfalden inden 1 år (kortfristede gældsforpligtelser)		<u>(933.704)</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>32.479.651</u>
Gæld der forfalder efter 5 år		<u>29.255.886</u>

DLR CB6 JAN 2027 lån er med variabel rente med tilpasning hver 6. måned, første gange 1. juli 2023. Der er tale om inkonvertibelt lån.

	2022 kr.	2021 t.kr.
10. Anden gæld		
Skyldig revision	22.750	23
Skyldige renter	22.803	23
	<u>45.553</u>	<u>46</u>
		<u>2022 kr.</u>

11. Pantsætninger og eventualforpligtelser mv.

Gæld til realkreditinstitutter 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 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.

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.