

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

**Årsregnskab 2019**

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 17.04.2020

**Dirigent**

---

## **Indholdsfortegnelse**

|  | <b><u>Side</u></b> |
|--|--------------------|
| Foreningsoplysninger                       | 1                  |
| Ledelsespåtegning                          | 2                  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3                  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4                  |
| Resultatopgørelse for 2019                 | 5                  |
| Balance pr. 31.12.2019                     | 6                  |
| Noter                                      | 7                  |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 9                  |

## 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

Preben Schack, formand

Flemming Bøgelund Pedersen, næstformand

Niels Magnussen, kasserer

Kai Holm

Trine Sommer Korsgaard

### Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

5000 Odense C

## Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kerteminde, den 17.04.2020

## Bestyrelse

Preben Schack  
formand

Flemming Bøgelund Pedersen  
næstformand

Niels Magnussen  
kasserer

Kai Holm

Trine Sommer Korsgaard

## 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 2019, 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 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 17.04.2020

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

Allan Dydensborg Madsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr: mne34144

## Resultatopgørelse for 2019

|   | <b>Note</b> | <b>2019<br/>kr.</b> | <b>2018<br/>t.kr.</b> |
|---|-------------|---------------------|-----------------------|
| Lejeindtægter   |             | 5.115.223           | 5.660                 |
| Ejerskifte- og rykkergebyrer                            |             | 28.500              | 350                   |
| Ekstraordinære indtægter                                |             | 277.569             | 0                     |
| <b>Indtægter i alt</b>                                  |             | <b>5.421.292</b>    | <b>5.695</b>          |
| Ejendomsskat  |             | (954.847)           | (905)                 |
| Vejvedligeholdelse                                      |             | (66.214)            | (81)                  |
| Honorar til administrator, administration og opkrævning |             | (130.000)           | (133)                 |
| Revision og øvrig revisorassistance                     |             | (22.650)            | (27)                  |
| Porto og gebyrer  | 1           | (15.469)            | (6)                   |
| Øvrige foreningsomkostninger                            | 2           | (33.453)            | (15)                  |
| <b>Omkostninger i alt</b>                               |             | <b>(1.222.633)</b>  | <b>(1.167)</b>        |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                  |             | <b>4.198.659</b>    | <b>4.528</b>          |
| Finansielle omkostninger                                | 3           | (5.571.077)         | (1.893)               |
| <b>Finansielle poster i alt</b>                         |             | <b>(5.571.077)</b>  | <b>(1.893)</b>        |
| <b>Årets resultat</b>                                   |             | <b>(1.372.418)</b>  | <b>2.635</b>          |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                  |             |                     |                       |
| Overført til "Overført resultat mv."                    |             | (1.372.418)         | 2.635                 |
|   |             | <b>(1.372.418)</b>  | <b>2.635</b>          |

**Balance pr. 31.12.2019**

|  | <b>Note</b> | <b>2019<br/>kr.</b> | <b>2018<br/>t.kr.</b> |
|--|-------------|---------------------|-----------------------|
| Grund  | 4           | 90.541.925          | 90.542                |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                              |             | <b>90.541.925</b>   | <b>90.542</b>         |
| Tilgodehavender hos lejere og andelshavere                   |             | 0                   | 13                    |
| Mellemregning, Niels Magnussen                               |             | 10.277              | 0                     |
| <b>Tilgodehavender</b>                                       |             | <b>10.277</b>       | <b>13</b>             |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                                     |             | <b>31.897</b>       | <b>13</b>             |
| <b>Aktiver</b>   |             | <b>90.573.822</b>   | <b>90.555</b>         |
| Andelskapital  | 5           | 14.800.000          | 14.720                |
| Overført resultat mv.  | 6           | 17.018.106          | 18.298                |
| <b>Egenkapital</b>   | 7           | <b>31.818.106</b>   | <b>33.018</b>         |
| Nykredit, fast rente pr. 31.12.2019, 2,1996% ekskl. bidrag   | 8           | 0                   | 37.247                |
| Erhvervslån, Spar Nord, variabel rente pr. 31.12.2019, 1,85% | 8           | 12.051.038          | 22.494                |
| Erhvervslån, DLR, faste rente pr. 31.12.2019, 1,13%          | 8           | 46.000.000          | 0                     |
| Amortiserede låneomkostninger                                | 8           | (728.672)           | (3.912)               |
| Kassekredit, Spar Nord, variabel rente pr. 31.12.2019, 1,85% |             | 1.383.975           | 1.607                 |
| Forudbetaling fra lejere og andelshavere                     |             | 3.820               | 30                    |
| Leverandørgæld   |             | 0                   | 25                    |
| Anden gæld   | 9           | 45.555              | 46                    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                                    |             | <b>58.755.716</b>   | <b>57.537</b>         |
| <b>Passiver</b>  |             | <b>90.573.822</b>   | <b>90.555</b>         |
| Pantsætninger og eventualforpligtelser mv.                   | 10          |                     |                       |



## Noter

|  | <b>2019</b><br><b>kr.</b> | <b>2018</b><br><b>t.kr.</b> |
|--|---------------------------|-----------------------------|
| <b>1. Porto og gebyrer</b>             |                           |                             |
| Porto                                  | 0                         | 1                           |
| Gebyrer                                | 12.189                    | 5                           |
| Stempel-/tinglysningsafgift            | 3.280                     | 0                           |
|  | <b>15.469</b>             | <b>6</b>                    |
| <b>2. Øvrige foreningsomkostninger</b> |                           |                             |
| Generalforsamling og møder             | 4.030                     | 11                          |
| Forsikringer                           | 4.327                     | 4                           |
| Kontorartikler og diverse              | 7.909                     | 0                           |
| Bestyrelseshonorar                     | 3.850                     | 0                           |
| Hjertestarter                          | 13.337                    | 0                           |
|  | <b>33.453</b>             | <b>15</b>                   |
| <b>3. Finansielle omkostninger</b>     |                           |                             |
| Renteomkostninger, banklån             | 0                         | 532                         |
| Renteomkostninger, kassekredit         | 13.849                    | 22                          |
| Renteomkostninger, prioritetslån       | 1.038.686                 | 1.084                       |
| Renteomkostninger, erhvervslån         | 400.899                   | 0                           |
| Amortisering af låneomkostninger       | 74.851                    | 255                         |
| Realiseret kurstab, prioritetsgæld     | 850.673                   | 0                           |
| Realiseret låneomkostninger            | 3.192.119                 | 0                           |
|  | <b>5.571.077</b>          | <b>1.893</b>                |

## Noter

|   | <b>Grund<br/>kr.</b> |
|---|----------------------|
| <b>4. Materielle anlægsaktiver</b>                            |                      |
| Kostpris 01.01.2019   | 90.541.925           |
| <b>Kostpris 31.12.2019</b>                                    | <b>90.541.925</b>    |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.2019</b>                       | <b>90.541.925</b>    |
| Den seneste offentlige ejendomsvurdering udgør 91.967.400 kr. |                      |
| Kostprisen opgøres således:                                   |                      |
| Grundens købesum  | 90.000.000           |
| Tinglysningsafgift  | 541.925              |
|   | <b>90.541.925</b>    |
| <b>5. Andelskapital</b>                                       |                      |
| Andelskapitalen består pr. 31.12.2019 af 370 andele.          |                      |
|   | <b>2019<br/>kr.</b>  |
| <b>6. Overført resultat mv.</b>                               |                      |
| Reserver 01.01.2019   | 18.298.218           |
| Formuetillæg på nye andele i 2019                             | 92.306               |
| Overført af årets resultat                                    | (1.372.418)          |
| <b>Reserver 31.12.2019</b>                                    | <b>17.018.106</b>    |
| <b>7. Egenkapital</b>   |                      |
| Egenkapital 01.01.2019  | 33.018.215           |
| Tegnet andelskapital i 2019                                   | 80.000               |
| Formuetillæg på nye andele i 2019                             | 92.306               |
| Årets resultat  | (1.372.418)          |
| <b>Egenkapital 31.12.2019</b>                                 | <b>31.818.103</b>    |
| Andel af egenkapital (370 andele)                             | 85.995               |

## Noter

**Kursværdi      Restgæld**

|   | <u>31.12.2019</u><br>kr. | <u>31.12.2019</u><br>kr. |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>8. Gældsforpligtelser</b>  |                          |                          |
| DLR, hovedstol 46.000.000 kr. Restløbetid 30 år.<br>Fast rente ekskl. bidrag 1,13% p.a. Bidrag er 0,7% beregnet af restgæld p.a.                            | 46.864.175               | 46.000.000               |
| Spar Nord, Erhvervslån, oprindelig 22.978.112 kr. Restløbetid 13 år, 11 måneder. Variabel rente pr. 31.12.2019, 1,85% p.a. Fast ydelse, men variabel rente. | 12.051.038               | 12.051.038               |
| Amortiserede låneomkostninger   | 0                        | (728.672)                |
|   | <b><u>58.915.213</u></b> | <b><u>57.322.366</u></b> |
| Heraf forfalden inden 1 år (kortfristede gældsforpligtelser)  |                          | (2.321.204)              |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>  |                          | <b><u>55.001.162</u></b> |

|                      | <u>2019</u><br>kr.   | <u>2018</u><br>t.kr.       |
|----------------------|----------------------|----------------------------|
| <b>9. Anden gæld</b> |                      |                            |
| Skyldig revision     | 22.750               | 23                         |
| Skyldige renter      | 22.805               | 23                         |
|                      | <b><u>45.555</u></b> | <b><u>46</u></b>           |
|                      |                      | <b><u>2019</u><br/>kr.</b> |

**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 | <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 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.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Niels Ladekarl Magnussen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-318729591236

IP: 87.51.xxx.xxx

2020-04-17 06:43:13Z

NEM ID 

## Allan Dydensborg Madsen

Revisor

Serienummer: CVR:33963556-RID:26667352

IP: 94.189.xxx.xxx

2020-04-17 09:12:15Z

NEM ID 

## Preben Schack

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-026751610533

IP: 80.62.xxx.xxx

2020-04-17 10:21:51Z

NEM ID 

## Flemming Bøgelund Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-034850432140

IP: 80.161.xxx.xxx

2020-04-19 07:19:30Z

NEM ID 

## Trine Sommer Korsgaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-943034712788

IP: 86.52.xxx.xxx

2020-04-19 20:37:32Z

NEM ID 


## Kai Winther Holm

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-955408649596

IP: 86.52.xxx.xxx

2020-04-21 09:23:45Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EEJ61-E10TQ-K7020-MT4ZL-OV514-XELDY

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>