

# **Kerteminde Resort A/S**

**Hyrdevej 11**

**5300 Kerteminde**

**CVR-nr. 29 44 75 27**

**Årsrapport**

**2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

den 06/06 2018

---

Kurt Brøchner Enevoldsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

|  | <b>Side</b> |
|--|-------------|
| Selskabsoplysninger                        | 1           |
| Ledespåtegning                             | 2           |
| Den uafhængige revisors erklæringer        | 3           |
| Ledelsesberetning                          | 5           |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 6           |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 10          |
| Balance 31. december                       | 11          |
| Noter til årsrapporten                     | 13          |

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Kerteminde Resort A/S  
Hyrdevej 11  
5300 Kerteminde

CVR-nr.: 29 44 75 27

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Regnskabsår: 11. regnskabsår

Hjemsted: Kerteminde

### Bestyrelse

Niels Jørn Assersen, formand  
Henning Assersen  
Kurt Brøchner Enevoldsen  
Poul Erik Assersen  
Lars Assersen  
Helle Johansen

### Direktion

Kurt Brøchner Enevoldsen

### Revisor

FER Fyns Erhvervsrevision  
Statsautoriserede revisorer  
Østre Stationsvej 43, 1. tv.  
5000 Odense C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Kerteminde Resort A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kerteminde, den 6. juni 2018

### Direktion

Kurt Brøchner Enevoldsen

### Bestyrelse

Niels Jørn Assersen  
formand

Henning Assersen

Kurt Brøchner Enevoldsen

Poul Erik Assersen

Lars Assersen

Helle Johansen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Kerteminde Resort A/S

### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kerteminde Resort A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors erklæringer

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 6. juni 2018

**FER FYNS ERHVERVSREVISION**  
STATSAUTORISEREDE REVISORER  
CVR-nr. 21 44 75 87

Lars Storkehave  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10851

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er projektudvikling af Kerteminde Resort (tidligere Kerteminde Højskole) samt udlejning af enkelte lokaler og lejligheder.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på kr. 8.902.606, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 3.386.701.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kerteminde Resort A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

## Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

|   | Brugstid | Restværdi |
|---|----------|-----------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år     | 0 %       |

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

#### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|   | Note | 2017<br>kr.              | 2016<br>kr.             |
|---|------|--------------------------|-------------------------|
| <b>Bruttotab</b>  |      | <b>-8.302.412</b>        | <b>5.772.651</b>        |
| Personaleomkostninger   | 1    | <u>-483.975</u>          | <u>-896.142</u>         |
| <b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>                |      | <b>-8.786.387</b>        | <b>4.876.509</b>        |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver |      | <u>-19.488</u>           | <u>-19.488</u>          |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                            |      | <b>-8.805.875</b>        | <b>4.857.021</b>        |
| Finansielle indtægter   |      | 35.625                   | 51.174                  |
| Finansielle omkostninger  | 2    | <u>-132.356</u>          | <u>-186.157</u>         |
| <b>Resultat før skat</b>  |      | <b>-8.902.606</b>        | <b>4.722.038</b>        |
| Skat af årets resultat  |      | <u>0</u>                 | <u>0</u>                |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b><u>-8.902.606</u></b> | <b><u>4.722.038</u></b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                            |      |                          |                         |
| Overført resultat   |      | <u>-8.902.606</u>        | <u>4.722.038</u>        |
|   |      | <b><u>-8.902.606</u></b> | <b><u>4.722.038</u></b> |

**Balance 31. december**

|   | Note | 2017<br>kr.             | 2016<br>kr.              |
|---|------|-------------------------|--------------------------|
| <b>Aktiver</b>                              |      |                         |                          |
| Investeringsejendomme                       | 3    | 4.050.000               | 27.700.000               |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar     |      | <u>38.973</u>           | <u>58.461</u>            |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             |      | <b><u>4.088.973</u></b> | <b><u>27.758.461</u></b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  |      | <b><u>4.088.973</u></b> | <b><u>27.758.461</u></b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |      | 771.855                 | 110.117                  |
| Andre tilgodehavender                       |      | <u>1.513.301</u>        | <u>508.584</u>           |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |      | <b><u>2.285.156</u></b> | <b><u>618.701</u></b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>                 |      | <b><u>3.182.424</u></b> | <b><u>508.067</u></b>    |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              |      | <b><u>5.467.580</u></b> | <b><u>1.126.768</u></b>  |
| <b>Aktiver i alt</b>                        |      | <b><u>9.556.553</u></b> | <b><u>28.885.229</u></b> |

**Balance 31. december**

|  | Note | 2017<br>kr.             | 2016<br>kr.              |
|--|------|-------------------------|--------------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |      |                         |                          |
| Virksomhedskapital                                 |      | 555.556                 | 555.556                  |
| Overført resultat                                  |      | <u>2.831.145</u>        | <u>11.733.751</u>        |
| <b>Egenkapital</b>                                 |      | <b><u>3.386.701</u></b> | <b><u>12.289.307</u></b> |
| Ansvarlig lånekapital                              |      | 2.981.512               | 13.967.098               |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |      | <u>1.722.526</u>        | <u>1.877.786</u>         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 4    | <b><u>4.704.038</u></b> | <b><u>15.844.884</u></b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 4    | 119.634                 | 102.083                  |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |      | 1.340.398               | 545.550                  |
| Anden gæld   |      | <u>5.782</u>            | <u>103.405</u>           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |      | <b><u>1.465.814</u></b> | <b><u>751.038</u></b>    |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |      | <b><u>6.169.852</u></b> | <b><u>16.595.922</u></b> |
| <b>Passiver i alt</b>                              |      | <b><u>9.556.553</u></b> | <b><u>28.885.229</u></b> |
| Eventualposter m.v.                                | 5    |                         |                          |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 6    |                         |                          |

## Noter

|   | 2017<br>kr.    | 2016<br>kr.                |
|---|----------------|----------------------------|
| <b>1 Personalemkostninger</b>                     |                |                            |
| Lønninger   | 482.400        | 890.200                    |
| Andre omkostninger til social sikring             | 0              | 1.739                      |
| Andre personaleomkostninger                       | 1.575          | 4.203                      |
|   | <u>483.975</u> | <u>896.142</u>             |
| <br>  |                |                            |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere    | <u>0</u>       | <u>1</u>                   |
| <br>  |                |                            |
| <b>2 Finansielle omkostninger</b>                 |                |                            |
| Finansielle omkostninger associerede virksomheder | 76.515         | 91.897                     |
| Andre finansielle omkostninger                    | 55.841         | 94.260                     |
|   | <u>132.356</u> | <u>186.157</u>             |
| <br>  |                |                            |
| <b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>          |                | Investerings-<br>ejendomme |
|   |                | <u>44.620.810</u>          |
| Kostpris 1. januar 2017                           |                | 44.620.810                 |
| Tilgang i årets løb                               |                | 9.700.000                  |
| Afgang i årets løb                                |                | <u>-50.270.810</u>         |
| Kostpris 31. december 2017                        |                | <u>4.050.000</u>           |
| <br>  |                |                            |
| Værdireguleringer 1. januar 2017                  |                | -16.920.810                |
| Årets tilbageførte værdireguleringer              |                | <u>16.920.810</u>          |
| Værdireguleringer 31. december 2017               |                | <u>0</u>                   |
| <br>  |                |                            |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>    |                | <u><u>4.050.000</u></u>    |

**Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser**

Ejendomme optages i regnskabet til forventet salgspris.

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

|                                | Gæld<br>1. januar 2017   | Gæld<br>31. december<br>2017 | Afdrag<br>næste år    | Restgæld<br>efter 5 år  |
|--------------------------------|--------------------------|------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| Ansvarlig lånekapital          | 13.967.098               | 2.981.512                    | 0                     | 0                       |
| Gæld til realkreditinstitutter | 1.877.786                | 1.842.160                    | 119.634               | 1.241.082               |
| Prioritetsgæld                 | 102.083                  | 0                            | 0                     | 0                       |
|                                | <b><u>15.946.967</u></b> | <b><u>4.823.672</u></b>      | <b><u>119.634</u></b> | <b><u>1.241.082</u></b> |

### 5 Eventualposter m.v.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.840, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 9.700.