

Kerteminde Resort A/S

Hyrdevej 11

5300 Kerteminde

CVR-nr. 29 44 75 27

Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 29/04 2016

Ib Trane
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
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 Regnskabsår: 9. regnskabsår Hjemsted: Kerteminde
Bestyrelse	Niels Jørn Assersen, formand Henning Assersen Ib Thrane Poul Erik Assersen Lars Assersen Helle Johansen Hans Henning Vestergaard Kurt Brøchner Enevoldsen
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 2015 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 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kerteminde, den 27. april 2016

Direktion

Kurt Brøchner Enevoldsen

Bestyrelse

Niels Jørn Assersen
formand

Henning Assersen

Ib Thrane

Poul Erik Assersen

Lars Assersen

Helle Johansen

Hans Henning Vestergaard

Kurt Brøchner Enevoldsen

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 2015. 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 fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vor 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 vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 27. april 2016

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

Lars Storkehave
Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 34.762, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 7.567.269.

Usikkerhed ved indregning og måling

Vedrørende indregning af selskabets indtægter, omkostninger, aktiver og passiver har der i det forløbne år efter ledelsens skøn ikke været nogen form for usikkerhed af særlig betydning, som ikke fremgår af årsrapporten. Ledelsen har valgt ikke at indregne udskudt skatteaktiv.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder 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 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 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

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Indtægter ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. 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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

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

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

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Egenkapital

Udbytte

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

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Anvendt regnskabspraksis

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste		945.587	6.003.961
Personaleomkostninger	1	<u>-826.019</u>	<u>-1.634.548</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		119.568	4.369.413
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-19.488</u>	<u>-11.488</u>
Resultat før finansielle poster		100.080	4.357.925
Finansielle indtægter		300.176	-1.142
Finansielle omkostninger	2	<u>-365.494</u>	<u>-450.089</u>
Resultat før skat		34.762	3.906.694
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>34.762</u>	<u>3.906.694</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>34.762</u>	<u>3.906.694</u>
		<u>34.762</u>	<u>3.906.694</u>

Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	21.000.000	37.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>77.949</u>	<u>97.436</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>21.077.949</u>	<u>37.597.436</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>21.077.949</u>	<u>37.597.436</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		189.407	244.729
Andre tilgodehavender		856.632	63.833
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>20.000</u>
Tilgodehavender		<u>1.046.039</u>	<u>328.562</u>
Likvide beholdninger		<u>7.259.667</u>	<u>616.150</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>8.305.706</u>	<u>944.712</u>
Aktiver i alt		<u>29.383.655</u>	<u>38.542.148</u>

Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Selskabskapital		555.556	555.556
Overført resultat		<u>7.011.713</u>	<u>6.976.951</u>
Egenkapital	5	<u>7.567.269</u>	<u>7.532.507</u>
Ansvarlig lånekapital		15.832.187	23.030.434
Prioritetsgæld		5.424.756	5.664.247
Anden gæld		<u>0</u>	<u>750.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>21.256.943</u>	<u>29.444.681</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	272.542	268.796
Leverandører af varer og tjenesteydelser		277.437	1.210.798
Anden gæld		<u>9.464</u>	<u>85.366</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>559.443</u>	<u>1.564.960</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>21.816.386</u>	<u>31.009.641</u>
Passiver i alt		<u>29.383.655</u>	<u>38.542.148</u>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

Noter til årsrapporten

	2015	2014
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	759.416	1.458.681
Pensioner	34.444	6.664
Andre omkostninger til social sikring	26.641	48.151
Andre personaleomkostninger	5.518	121.052
	<u>826.019</u>	<u>1.634.548</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	110.214	185.109
Andre finansielle omkostninger	222.228	200.275
Kursreguleringer omkostninger	33.052	64.705
	<u>365.494</u>	<u>450.089</u>

Noter til årsrapporten

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2015	58.694.084
Afgang i årets løb	<u>-14.073.274</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>44.620.810</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	-21.194.084
Overførsler i årets løb	<u>-2.426.726</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>-23.620.810</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u><u>21.000.000</u></u>

4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2015	<u>211.545</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>211.545</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	114.108
Årets afskrivninger	<u>19.488</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>133.596</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u><u>77.949</u></u>

Noter til årsrapporten

5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	555.556	6.976.951	7.532.507
Årets resultat	0	34.762	34.762
Egenkapital 31. december 2015	555.556	7.011.713	7.567.269

Selskabskapitalen består af 555.556 aktier a nominelt kr. 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2015	2014	2013	2012	2011
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Selskabskapital 1. januar 2015	555.556	555.556	555.556	555.556	500.000
Tilgang i året	0	0	0	0	55.556
Afgang i året	0	0	0	0	0
Selskabskapital 31. december 2015	555.556	555.556	555.556	555.556	555.556

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	23.030.434	15.832.187	0	0
Prioritetsgæld	5.933.043	5.697.298	272.542	4.129.445
Anden gæld	750.000	0	0	0
	29.713.477	21.529.485	272.542	4.129.445

Noter til årsrapporten

7 Eventualposter mv.

Der er ingen kendte eventualforpligtelser

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.697, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 21.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 13.000.000 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er håndpantset til sikkerhed for for gæld til associerede virksomheder på kr. 13.000.000.

9 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

KBE Holding Kerteminde ApS, cvr. nr. 32470173, Hyrdevej 9, 5300 Kerteminde

NJA Fyn Holding ApS, cvr. nr. 28511833, Sydkajen 4, 5800 Nyborg

Squash & Fitness A/S, cvr. nr. 17 98 23 97, Ejbygade 4, 5220 Odense SØ

LA Holding ApS, cvr. nr. 28511868, Marslev Byvej 21, 5290 Marslev

PEA Holding ApS, cvr. nr. 28511841, Mariavænget 15, 5260 Odense S

Autohuset Vestergaard Holding A/S, cvr. nr. 66438813, Flegmade 18, 7100 Vejle