

# **Kerteminde Resort A/S**

**Hyrdevej 11**

**5300 Kerteminde**

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

**Årsrapport for 2021/22**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
30. marts 2023

---

Kurt Brøchner Enevoldsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	6
Egenkapitalopgørelse	9
Balance 30. september	7
Noter til årsrapporten	10
Anvendt regnskabspraksis	11

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Kerteminde Resort A/S  
Hyrdevej 11  
5300 Kerteminde

CVR-nr.: 29 44 75 27

Regnskabsperiode: 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Regnskabsår: 16. regnskabsår

Hjemsted: Kerteminde

### Bestyrelse

Brian Pihl Enevoldsen, formand  
Katja Brøchner Enevoldsen  
Nicki Brøchner Enevoldsen  
Stefan Brøchner Enevoldsen  
Gitte Charlotte Enevoldsen  
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. oktober 2021 - 30. september 2022 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. 30. september 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kerteminde, den 30. marts 2023

### Direktion

Kurt Brøchner Enevoldsen

### Bestyrelse

Brian Pihl Enevoldsen  
formand

Katja Brøchner Enevoldsen

Nicki Brøchner Enevoldsen

Stefan Brøchner Enevoldsen

Gitte Charlotte Enevoldsen

Kurt Brøchner Enevoldsen

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

### ***Til kapitalejerne i Kerteminde Resort A/S***

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kerteminde Resort A/S for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets 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 ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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 30. marts 2023

### **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 ferieboliger i Kerteminde 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. 30. september 2022 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2021/22 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Selskabet har i årets løb afsluttet byggeri af 20 ferielejligheder der alle er solgt. Der er i regnskabet optaget igangværende arbejder på de resterende 4 lejligheder, samt tilgæede omkostninger til byggeri af yderligere 34 ferielejligheder. Der er lagerført byggemateriel til etape to lejlighederne.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et underskud på kr. 2.717.243, og selskabets balance pr. 30. september 2022 udviser en egenkapital på kr. 8.643.360.

Selskabets indtjening er negativt påvirket af prisforhøjelser på byggematerialer samt forsinkelser.

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

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

### Oplysning om egne kapitalandele

#### *Information om egne kapitalandele i virksomhedens beholdning*

Antal egne kapitalandele i virksomhedens beholdning: 55.556 aktier

Pålydende værdi af egne kapitalandele i virksomhedens beholdning: kr. 55.556

Procentdel af den registrerede kapital mv. af egne kapitalandele i virksomhedens beholdning: 10,0 %

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.616.839</b>	<b>7.781.729</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-4.346.973</u>	<u>-88.448</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>-1.730.134</b>	<b>7.693.281</b>
Andre driftsomkostninger		<u>-251.498</u>	<u>-5.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-1.981.632</b>	<b>7.688.281</b>
Finansielle indtægter	2	165.614	49.144
Finansielle omkostninger	3	<u>-901.225</u>	<u>-47.862</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-2.717.243</u></b>	<b><u>7.689.563</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-2.717.243</u>	<u>7.689.563</u>
		<b><u>-2.717.243</u></b>	<b><u>7.689.563</u></b>



**Balance 30. september**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Råvarer og hjælpematerialer		<u>3.336.000</u>	<u>0</u>
<b>Varebeholdninger</b>		<b><u>3.336.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
Igangværende arbejder for fremmed regning		9.260.200	25.000.000
Andre tilgodehavender		<u>2.057.326</u>	<u>9.818.960</u>
<b>Tilgodehavende</b>		<b><u>11.317.526</u></b>	<b><u>34.818.960</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>4.547.287</u></b>	<b><u>4.877.217</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>19.200.813</u></b>	<b><u>39.696.177</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>19.200.813</u></b>	<b><u>39.696.177</u></b>

**Balance 30. september**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		555.556	555.556
Overført resultat		<u>8.087.804</u>	<u>10.805.047</u>
<b>Egenkapital</b>	4	<b><u>8.643.360</u></b>	<b><u>11.360.603</u></b>
Banker		<u>0</u>	<u>12.944.931</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>12.944.931</u></b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.160.000	3.643.700
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.265.559	11.208.350
Anden gæld		6.131.469	529.733
Periodeafgrænsningsposter		<u>425</u>	<u>8.860</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>10.557.453</u></b>	<b><u>15.390.643</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>10.557.453</u></b>	<b><u>28.335.574</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>19.200.813</u></b>	<b><u>39.696.177</u></b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021	555.556	10.805.047	11.360.603
Årets resultat	0	-2.717.243	-2.717.243
<b>Egenkapital 30. september 2022</b>	<b>555.556</b>	<b>8.087.804</b>	<b>8.643.360</b>

## Noter

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	3.737.250	572.811
Pensioner	530.292	0
Andre omkostninger til social sikring	79.431	3.976
	<u>4.346.973</u>	<u>576.787</u>
Overført til omkostninger byggeri	0	-488.339
	<u>4.346.973</u>	<u>88.448</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>10</u>	<u>1</u>
	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	19.522	19.329
Andre finansielle indtægter	146.092	29.815
	<u>165.614</u>	<u>49.144</u>
	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	901.225	47.862
	<u>901.225</u>	<u>47.862</u>

## Noter

### 4 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 555.556 aktier à nominelt kr. 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

Den 1.7.2016 erhvervede virksomheden 55.556 af sine egne aktier, svarende til 10%. Den samlede betaling for aktierne udgjorde TDKK 1.000, som er trukket fra overført resultat under egenkapitalen. Disse aktier er ikke annulleret og besiddes derfor som egne aktier. Selskabet kan således sælge disse aktier på et senere tidspunkt. Aktierne er erhvervet som led i virksomhedens strategi.

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet givet pant i deponeringskonti i samme pengeinstitut.

### 7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kerteminde Resort A/S for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021/22 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.

## Noter

### 7 Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

#### 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 driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### Andre eksterne omkostninger

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

## Noter

### 7 Anvendt regnskabspraksis

#### Personaleomkostninger

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

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Balancen

##### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

## Noter

### 7 Anvendt regnskabspraksis

#### **Igangværende arbejder for fremmed regning**

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte omkostninger i forhold til forventede samlede omkostninger på det enkelte igangværende arbejde.

Når salgsværdien på et enkelt igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller nettorealisationseværdien, hvis denne er lavere.

#### **Likvide beholdninger**

Likvider omfatter likvide beholdninger.

#### **Egenkapital**

##### **Udbytte**

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

#### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.