

**Korsør Lystbådehavn A.M.B.A.**  
Sylowsvej 10  
4220 Korsør

**CVR-nummer 83971614**

**Årsrapport**  
**1. januar 2018 - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 9. april 2019



Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors reviewerklæring	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>6</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Korsør Lystbådehavn A.M.B.A.  
Sylowsvej 10  
4220 Korsør

Telefon:	58375930
Hjemmeside:	<a href="http://www.korsoerlystbaadehavn.com">www.korsoerlystbaadehavn.com</a>
E-mail:	<a href="mailto:korsoerlystbaadehavn@gmail.com">korsoerlystbaadehavn@gmail.com</a>
Hjemstedskommune:	Slagelse
CVR-nummer:	83971614
Regnskabsperiode:	1. januar 2018 - 31. december 2018

### Bestyrelse

Jan Lyngsø, Formand  
Carsten B. Pedersen, Næstformand  
Henrik Hjort, Sekretær  
Bjarne Stubager, Kasserer  
Kasper Jørgensen, Sejlkubbens repræsentant  
Flemming Erichsen, Kommunens repræsentant

### Pengeinstitut

Danske Bank  
Nytorv 1  
4200 Slagelse

### Revisor

Dansk Revision Slagelse  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Ndr. Ringgade 74  
4200 Slagelse

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2018 for Korsør Lystbådehavn A.M.B.A.

Årsrapporten udarbejdes med udgangspunkt i årsregnskabslovens principper for indregning og måling.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Korsør, 4. marts 2019

### Bestyrelsen:




Jan Lyngsø

Formand



Carsten B. Pedersen

Næstformand



Henrik Hjort

Sekretær



Bjarne Stubager

Kasserer



Kasper Jørgensen

Sejlkubbens repræsentant



Flemming Erichsen

Kommunens repræsentant

### De interne revisorerers konklusion

Som generalforsamlingsvalgte revisorer for Korsør Lystbådehavn A.M.B.A., har vi revideret selskabets regnskab for året 2018.

Korsør, 4. marts 2019



Lis Tribler



Alex Larsen

## Den uafhængige revisors reviewerklæring

---

### Til andelshaverne i Korsør Lystbådehavn A.M.B.A.

Vi har udført review af årsregnskabet for Korsør Lystbådehavn A.M.B.A. for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med udgangspunkt i årsregnskabslovens principper for indregning og måling. 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 review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 – 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabslovens principper for indregning og måling.

### 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 review af årsregnskabet har vi efter aftale med ledelsen gennemlæst ledelsesberetningen og i den forbindelse overvejet, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved reviewet eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors reviewerklæring

---

Vi har derudover overvejet, 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 fejl-information i ledelsesberetningen.

Slagelse, 4. marts 2019

### Dansk Revision Slagelse

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29919801



Christian Fugisbjerg  
Partner, Registreret revisor  
mne5316

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at drive lystbådehavn.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets driftsresultat er tilfredsstillende.

Resultatet er positivt påvirket af den gode sommer, som har ført til fremgang på besøg fra gæstesejlere, og igen i år har der været en pæn fremgang på autocamperbesøg. Resultatet er ligeledes påvirket af, at planlagt vedligeholdelse af broer m.v. er udskudt på grund af branden jf. nedenfor.

Ydermere har der været en stigning i antal betalte bådpladser. Denne stigning er fortrinsvist sket i en positiv udvikling i antal betalende andelshavere. Der er dog fortsat mange tomme pladser i havnen, hvilket naturligvis påvirker omsætteligheden af andelsbeviser.

I august måned opstod brand i restaurantens køkken, hvilket førte til brand- og røgskader. Særligt røgskaderne har medført, at hele bygningen har været lukket for anvendelse. Havnekontor samt toilet- og badefaciliteter blev dog relativt hurtigt genåbnet, medens sejlkлубbens lokale først er genåbnet i marts 2019. Restauranten bliver genåbnet med samme lejere, forventeligt i løbet af maj 2019. Såvel driftstab fra lejekontrakter samt udgifter til genetablering og istandsættelse dækkes af forsikring, mens der er direkte og indirekte udgifter, der ikke dækkes. Branden har ligeledes ført til, at der er stillet krav om investering i automatiseret brandslukningsudstyr. Som tillægsinvestering i forbindelse med renovering bliver der foretaget visse investeringer, som generelt forøger restaurantens udlejningsværdi. Disse investeringer, der bl.a. omfatter optimering af indretning, etablering af ekstra toiletter samt opsætning af ovenlysmodule, bliver dækket af huslejestigning.

Det er vigtigt for den fremtidige driftsøkonomi i lystbådehavnen, at der fokuseres på høj vedligeholdelsesstandard samt udvikling i form af fremtidssikrede investeringer, der gør havnen så attraktiv som mulig, ikke blot i forhold til p-pladser for både, men også i forhold til andre aktiviteter, der kan understøtte en forbedret driftsøkonomi. Havnens samlede aktiviteter skal i højere grad integreres i kystturisme generelt, og havnemiljøer skal gøres mere attraktive for andre end fritidssejlere.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten for 2018.

Note	Resultatopgørelse	2018 DKK	2017 1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	Nettoomsætning	3.538.500	3.179
	Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer	-495.662	-330
	Andre eksterne omkostninger	-802.165	-797
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.240.673</b>	<b>2.052</b>
1	Personaleomkostninger	-768.511	-706
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-882.136	-811
	Andre driftsomkostninger	-141.670	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>448.356</b>	<b>535</b>
	Finansielle omkostninger	-121.680	-94
	<b>Resultat før skat</b>	<b>326.675</b>	<b>441</b>
	Skat af årets resultat	-56.713	-50
	<b>Årets resultat</b>	<b>269.962</b>	<b>391</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Årets henlæggelse til investeringer	0	-900
	Overført resultat	269.962	1.291
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>269.962</b>	<b>391</b>



Note	Balance	2018 DKK	2017 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
	Lystbådehavn, bygninger, bådebroer mv.	13.391.723	13.668
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3.872.269	3.878
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>17.263.992</b>	<b>17.546</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>17.263.992</b>	<b>17.546</b>
	Dieselbeholdninger	27.601	44
	<b>Varebeholdninger</b>	<b>27.601</b>	<b>44</b>
	Tilgodehavender fra andelshavere mv.	1.647.203	1.391
	Andre tilgodehavender	2.060	0
	Periodeafgrænsningsposter	137.770	68
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>1.787.033</b>	<b>1.460</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>441.774</b>	<b>50</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.256.408</b>	<b>1.554</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>19.520.400</b>	<b>19.100</b>

Note	Balance	2018 DKK	2017 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
2	Andelskapital	10.041.600	10.205
3	Overført resultat	1.247.080	835
4	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>11.288.680</b>	<b>11.041</b>
	Hensættelser til udskudt skat	107.063	50
	Andre hensatte til investeringer	200.000	200
	<b>Hensatte til investeringer</b>	<b>307.063</b>	<b>250</b>
	Gæld til realkreditinstitutter mv.	4.628.304	5.002
	Kreditinstitutter	1.028.600	1.029
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5.656.904</b>	<b>6.031</b>
	Andel af langfristet gæld til forfald indenfor 1 år	325.000	300
	Kreditinstitutter	0	218
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	330.236	60
	Anden gæld	409.707	103
	Periodeafgrænsningsposter	1.202.810	1.097
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.267.753</b>	<b>1.779</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>8.231.720</b>	<b>8.060</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>19.520.400</b>	<b>19.100</b>
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2018	2017	
	DKK	1.000 DKK	
<b>1 Personaleomkostninger</b>			
Løn og gager	738.681	638	
Andre omkostninger til social sikring	11.606	17	
Øvrige personaleomkostninger	18.225	51	
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>768.511</b>	<b>706</b>	
Gennemsnitlig antal beskæftigede	3	3	
<b>2 Andelskapital</b>			
Andelskapital, primo	10.205.200	11.848	
Kontant kapitalnedsættelse	-21.800	-1.643	
Regulering, andelskapital	-141.800	0	
<b>Virksomhedskapital i alt</b>	<b>10.041.600</b>	<b>10.205</b>	
<b>3 Overført resultat</b>			
Forslag til resultatdisponering:			
Årets henlæggelse til investeringer	0	-900	
Overført resultat	269.962	1.291	
<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>269.962</b>	<b>391</b>	
<b>4 Egenkapital</b>	<b>Andels-</b>	<b>Overført</b>	<b>I alt</b>
	<b>kapital</b>	<b>resultat</b>	
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	10.205	835	11.041
Kapitalnedsættelse	-22	0	-22
Regulering, andelskapital	-142	0	-142
Regulering, andelskapital	0	142	142
Årets resultat	0	270	270
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>10.042</b>	<b>1.247</b>	<b>11.289</b>
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	3.300.000	3.600	

Noter	2018	2017
	DKK	1.000 DKK

---

**6 Eventualforpligtelser**

Ingen.

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommen Sylowsvej 10 (Lystbådehavn på lejet grund) med nom. DKK 11.500.000. Materielle anlægsaktiver er i årsrapporten indregnet med DKK 17.263.992. Herudover er der givet ejerpantebrev DKK 500.000 i driftsmiddel, hvis bogførte værdi udgør kr. 0.

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter DKK 1.647.203, er der tinglyst pant i bygninger, Sylowsvej 10, matr. Nr. 327 Korsør Bygrunde med DKK 3.304.000, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2018 udgør DKK 3.543.328.

Selskabet har en huslejeoplygtelse på 12 måneders varsel for leje af grundareal overfor Flådestationen Korsør.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Som indtægtskriterium er anvendt fakturerings-princippet reguleret for periodiseringer mv.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, autodrift, aktivitets- og vedligeholdelsesudgifter, lokaler, administration, mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Havn	50 år	44%
Bygninger/bådebroer mv.	20 - 50 år	22 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 15 år	0-20%

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealisationværdien, hvor denne er lavere. Eventuelle nedskrivninger til nettorealisationværdien indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

#### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.