

Korsør Lystbådehavn A.M.B.A.

CVR-nummer 83971614

Årsrapport

1. januar 2017 – 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
9. april 2018


KRISTIAN-HVITNEV

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors reviewerklæring	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Noter	10

Korsør Lystbådehavn A.M.B.A.

Selskabsoplysninger

Selskab

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

Telefon: 58375930
Hjemmeside: www.korsoerlystbaadehavn.com
E-mail: marina@korsoerlystbaadehavn.com
Hjemstedskommune: Slagelse
CVR-nummer: 83971614
Regnskabsperiode: 1. januar 2017 - 31. december 2017

Bestyrelse

Karl Sigsgaard, formand
Viggo Larsen, næstformand og sekretær
Henrik Hjort, kasserer
Jan Lyngsø
Frits Lauritzen
Flemming Erichsen

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 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

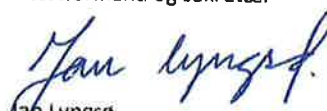
Korsør, 10. februar 2018

Bestyrelsen:


Karl Sigsgaard
Formand


Viggø Larsen
Næstformand og sekretær


Henrik Hjort
Kasserer


Jan Lyngsø


Frits Lauritzen
Sejlkubbens repræsentant



Flemming Erichsen
Kommunens repræsentant

De interne revisorers konklusion

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

for året 2017. Vi har følgende bemærkning: Det henstilles til bestyrelsen at tilknytte adresser af to personer.

Korsør, 13.3 2018


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 2017 - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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.

Korsør Lystbådehavn A.M.B.A.

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, 10. februar 2018

Dansk Revision Slagelse

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29919801



Christian Fuglsbjerg
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

Havnens gode økonomi gjorde, at vi i 2017 kunne realisere de store investeringer, vi besluttede i 2016. Vi fik implementeret kran- og stativsystemet overraskende hurtigt og relativt smertefrit. Således er der kun en ganske lille del af bådejerne, der endnu ikke har tilmeldt sig systemet.

Vi kan glæde os over, at det lykkedes at få en kommunegaranti for lån til projektet, samt til renovering af bro 5. Og dertil kom, at vi kunne låne til investeringerne i kommunekredit til en lav, fast rente.

Det blev også året, hvor vi tilbød tilbagekøb af andele. Et stort flertal af dem der havde afhændet deres båd og ønskede at komme ud af selskabet, tog imod tilbuddet. Det var en betragtelig udgift for kassen. Problemet med andelshavere, der ønsker at forlade selskabet er ikke løst med det store tilbagekøb. Men det må indgå i den samlede økonomi sammen med vedligehold og nødvendige investeringer.

Der handles stadigvæk andele. Men det sker uden om havnekontoret. Så længe der er bådpladser med pålydende under generalforsamlingens fastsatte andelspris, og havnen ikke kan tilbagekøbe, er det umuligt at sælge andele til den fastsatte pris. Til gengæld er der ret stor interesse for at leje bådpladser.

Havnen oplevede i 2017 tilbagegang i besøgende både. Til gengæld fortsatte stigningen i autocamperbesøg.

Restauranten kører fortsat i en rolig og stabil gænge. Den 3-årige trappestigning i huslejen er nu på det sidste niveau, således at huslejen fremover reguleres med en fast, aftalt procentsats.

Der er ingen tvivl om, at lystbådehavne står i en brydningstid. Det er ikke nok, at havnen er P-plads for både. Der skal kobles andre aktiviteter på. Fritidssejlads skal i højere grad integreres i kystturisme generelt, og havnemiljøer skal gøres mere attraktivt for andre end fritidssejlere. Det bliver en stor, fremtidig udfordring.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten for 2017.

Note	Resultatopgørelse	2017 DKK	2016 1.000 DKK
	Perioden 1. januar - 31. december		
	Nettoomsætning	3.178.508	3.027
	Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer	-329.777	-337
	Andre eksterne omkostninger	-796.911	-669
	Bruttofortjeneste	2.051.820	2.021
1	Personaleomkostninger	-705.862	-648
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-810.837	-459
	Resultat før finansielle poster	535.121	914
	Finansielle omkostninger	-93.658	-59
	Resultat før skat	441.463	855
	Skat af årets resultat	-50.350	0
	Årets resultat	391.113	855
	Forslag til resultatdisponering:		
	Årets henlæggelse til investeringer	-900.000	366
	Overført resultat	1.291.113	490
	Resultatdisponering i alt	391.113	855
2	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2017 DKK	2016 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
	Lystbådehavn, bygninger, bådebroer mv.	13.668.258	13.324
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3.877.897	869
	Materielle anlægsaktiver	17.546.156	14.193
	Anlægsaktiver i alt	17.546.156	14.193
	Dieselbeholdning	43.666	34
	Varebeholdninger	43.666	34
	Tilgodehavender fra andelshavere mv.	1.391.446	1.432
	Andre tilgodehavender	300	1
	Periodeafgrænsningsposter	68.429	37
	Tilgodehavender	1.460.175	1.470
	Likvide beholdninger	50.107	1.022
	Omsætningsaktiver i alt	1.553.948	2.526
	Aktiver i alt	19.100.104	16.719

Note	Balance	2017 DKK	2016 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
3	Andelskapital	10.205.200	11.848
4	Overført resultat	835.317	-768
5	Egenkapital i alt	11.040.517	11.080
	Hensættelser til udskudt skat	50.350	0
	Andre hensættelser til investeringer	200.000	1.100
	Hensatte forpligtelser	250.350	1.100
	Gæld til realkreditinstitutter mv.	5.002.018	1.347
	Kreditinstitutter	1.028.600	1.054
	Langfristede gældsforpligtelser	6.030.618	2.401
	Andel af langfristet gæld til forfald indenfor 1 år	300.000	215
	Kreditinstitutter	218.456	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	60.035	122
	Anden gæld	102.769	771
	Periodeafgrænsningsposter	1.097.359	1.031
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.778.619	2.138
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	8.059.586	5.639
	Passiver i alt	19.100.104	16.719
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2017	2016		
	DKK	1.000 DKK		
1	Personaleomkostninger			
	Løn og gager	638.487	589	
	Andre omkostninger til social sikring	16.692	18	
	Øvrige personaleomkostninger	50.684	42	
	Personaleomkostninger i alt	705.862	648	
2	Antal beskæftigede			
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 3 beskæftigede (sidste år 3).			
3	Virksomhedskapital			
	Andelskapital, primo	11.848.000	11.920	
	Kontant kapitalnedsættelse	-1.642.800	-72	
	Virksomhedskapital i alt	10.205.200	11.848	
4	Overført resultat			
	Forslag til resultatdisponering:			
	Årets henlæggelse til investeringer	-900.000	366	
	Overført resultat	1.291.113	490	
	Resultatdisponering i alt	391.113	855	
5	Egenkapital	Virksom-	Overført	I alt
		hedskapi-	resultat	
		tal		
		1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	11.848	-768	11.080
	Kapitalnedsættelse	-1.643	0	-1.643
	Erhvervelse af egne kapitalandele	0	313	313
	Årets resultat	0	1.291	1.291
	Egenkapital ultimo	10.205	835	11.041

Noter	2017	2016
	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 17.546.156. Herudover er der givet ejerpantebrev DKK 500.000 i driftsmiddel, hvis bogførte værdi udgør kr. 230.003.

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter DKK 1.345.331, er der tinglyst pant i bygninger, Sylowsvej 10, matr. Nr. 327 Korsør Bygrunde med DKK 3.304.000, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2017 udgør DKK 3.659.144.

Til sikkerhed for gæld til Kommunekredit, gældsbreve 1, 2, 3, i alt DKK 3.931.687 er stillet kommune garanti.

Selskabet har en huslejeforpligtelse 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, renter af gældsbreve, 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. Der indregnes ikke skatteaktiver, som følge af fremførselsberettiget underskud.

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 nettorealisationseværdien, hvor denne er lavere. Eventuelle nedskrivninger til nettorealisationseværdien 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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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

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 gældsmetode 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.