



Assens Marina A.m.b.a.

Budget for perioden 2013-2020

Ledelsens budgeterklæring

Det af selskabet aflagte budget for 2013-2020 er behandlet og godkendt af bestyrelsen dags dato.

Budgettet er udarbejdet i overensstemmelse med selskabets nuværende regnskabspraksis og årsregnskabsloven og på grundlag af forudsætninger, der efter vores opfattelse forekommer velbegrundede.

Det er vores opfattelse, at budgettet giver en pålidelig beskrivelse af forventningerne til resultatet og den økonomiske stilling.

Assens, den 15. februar 2013

Bestyrelsen:

Hans Mørkebjerg
formand

Helge Jakobsen
næstformand

Henrik Werchmeister

Britta Jensen

Kristian Nielsen

Erklæring afgivet af uafhængig revisor

Til ledelsen i Assens Marina A.m.b.a.

Vi har efter aftale undersøgt budgettet for Assens Marina A.m.b.a. for perioden 2013-2020, der omfatter resultat-, balance- og likviditetsbudget samt budgetforudsætninger og andre forklarende noter.

Selskabets ledelse har ansvaret for budgettet, herunder de forudsætninger, der fremgår af side 3 - 5 i budgettet. Vores ansvar er på grundlag af vores undersøgelser at udtrykke en konklusion om budgettet.

Det udførte arbejde

Vi har udført vores arbejde i overensstemmelse med den internationale standard for andre erklæringsopgaver med sikkerhed med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at budgettet er udarbejdet på grundlag af de oplyste forudsætninger og den for selskabet gældende regnskabspraksis og ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Vi har som led i vores arbejde vurderet, hvorvidt budgettet indeholder alle væsentlige forudsætninger, og efterprøvet, om budgettet er udarbejdet på grundlag af disse forudsætninger, ligesom vi har kontrolleret den talmæssige sammenhæng i budgettet. Vi har endvidere vurderet den samlede præsentation af budgettet. Det er vores opfattelse, at det udførte arbejde giver et tilstrækkeligt grundlag for vores konklusion.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at budgettet for Assens Marina A.m.b.a. for perioden 2013-2020 er udarbejdet på baggrund af de på side 3 - 5 opstillede forudsætninger og i overensstemmelse med årsregnskabslovens indregnings- og målekriterier.

De faktiske resultater vil sandsynligvis afvige fra de i budgettet angivne, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afgivelser kan være væsentlige.

Odense, den 15. februar 2013

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Mikael Johansen

statsautoriseret revisor

Budgetforudsætninger

Generelt

Brugsretten til Assens Marina for en periode på minimum 65 år er i 2003 købt af Assens Kommune for 12 mio. kr, jf. brugsretsaftale.

Det er forudsat, at der fra 2013 årligt nettotilbagekøbes andelsbeviser for kr. 100.000.

Det er i budgettet forudsat, at marinaens m2 lejes ud til henholdsvis eksterne lejere og andelshavere med følgende fordelingsprocenter:

	Eksterne lejere	Andels- havere
2013 primo	19%	81%
2013 ultimo	19%	81%
2014	19%	81%
2015	19%	81%
2016	19%	81%
2017	19%	81%
2018	19%	81%
2019	19%	81%
2020	19%	81%

Det er forudsat, at der af marinaens samlede areal på 21.920 m2 anvendes ca. 18.268 m2 til udlejning efter ovenstående fordeling. Heraf anvendes ca. 790 m2 som jollepladser.

Der anvendes følgende beløb til nyanskaffelser i det kommende år:

2013	327.000
------	---------

I perioden 2014-2020 er der forudsat en årlig investering på kr. 200.000 indeksreguleret.

Lejeindtægt fra eksterne lejere

Lejen indeksreguleres med 2% pro anno.

Lejen er for årene budgetteret med følgende beløb pr. m2:

	Ekskl. moms	Inkl. moms
2012	152,00	190,00
2013	155,04	193,80
2014	158,14	197,68
2015	161,30	201,63
2016	164,53	205,66
2017	167,82	209,78
2018	171,18	213,97
2019	174,60	218,25
2020	178,09	222,62

For midlertidige lejere opkræves yderligere et tillæg på ca. 42,43 kr. pr. m2 ekskl. moms. På grund af generel nedgang i antallet af lejere budgetteres med en samlet stigning i lejeindtægter på 1% årligt.

Budgetforudsætninger

Lejeindtægt fra andelshavere

Lejen indekserreguleres med 2% pro anno.

Lejen er for årene budgetteret med følgende beløb pr. m2:

	Ekskl. moms	Inkl. moms
2012	112,00	140,00
2013	114,24	142,80
2014	116,52	145,66
2015	118,86	148,57
2016	121,23	151,54
2017	123,66	154,57
2018	126,13	157,66
2019	128,65	160,82
2020	131,23	164,03

På grund af generel nedgang i antallet af andelshavere budgetteres med en samlet stigning i lejeindtægter på 1% årligt.

Faste pladslejer (jollepladser)

Indtægten vedrører udlejning af jollepladser til henholdsvis andelshavere, lejere og midlertidige lejere.

Beløbet er indekserreguleret med 1% pro anno.

Indtægt fra gæstepladser

Indtægt fra gæstepladser er anslået med udgangspunkt i realiserede beløb for år 2012 samt forventninger. Beløbet er indekserreguleret med 1% pro anno.

Indtægt fra bruseautomater, tørretumbler mv.

Indtægt fra bruseautomat, tørretumbler mv. er anslået med udgangspunkt i realiserede beløb for år 2012 samt forventninger. Beløbet er indekserreguleret med 1% pro anno.

Omkostninger

Omkostninger er budgetteret med udgangspunkt i realiserede beløb for år 2012 samt forventninger. Omkostninger er indekserreguleret med 2% pro anno.

Afskrivninger

Afskrivningerne er budgetteret med følgende afskrivningsperioder:

Bygninger	20 år
Kran, fundament mv., forbedringer på broer mv.	10 - 30 år
Driftsmidler mv.	3 - 20 år

Der foretages ikke afskrivninger på brugsrettigheder, da kostprisen for disse skal tilbagebetales i tilfælde af ordinært ophør af brugsretten.

Budgetforudsætninger

Renter

Der er budgetteret med følgende renteprocenter:

Erhvervslån: 4,5%

Finansiell leasing: 4,5%

Renter på kassekreditten budgetteres med et fast beløb, da der er store udsving i saldoen henover året.

Moms

Der er ikke budgetteret med moms, da budgettet er udarbejdet som et årsbudget.

Skat

Det er i budgettet forudsat, at Assens Marina A.m.b.a. er skattefrit i henhold til Selskabsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 4.

Resultatbudget

	2012		Budget							
	Realiseret	Budget	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<i>Ekstern lejer</i>	<i>152,00</i>	<i>152,00</i>	<i>155,04</i>	<i>158,14</i>	<i>161,30</i>	<i>164,53</i>	<i>167,82</i>	<i>171,18</i>	<i>174,60</i>	<i>178,09</i>
<i>Andelshaver</i>	<i>112,00</i>	<i>112,00</i>	<i>114,24</i>	<i>116,52</i>	<i>118,86</i>	<i>121,23</i>	<i>123,66</i>	<i>126,13</i>	<i>128,65</i>	<i>131,23</i>
<i>Indskud pr. m2</i>	<i>830,00</i>	<i>830,00</i>	<i>830,00</i>	<i>830,00</i>	<i>830,00</i>	<i>830,00</i>	<i>830,00</i>	<i>830,00</i>	<i>830,00</i>	<i>830,00</i>
Indtægter										
Lejeindtægt fra eksterne lejere		262.200	261.320	263.933	266.573	269.238	271.931	274.650	277.396	280.170
Lejeindtægt fra midlertidige lejere		319.053	317.981	321.161	324.372	327.616	330.892	334.201	337.543	340.919
Lejeindtægt fra andelshavere	2.249.544	1.611.872	1.613.265	1.629.398	1.645.692	1.662.149	1.678.770	1.695.558	1.712.513	1.729.638
Faste pladslejer (joller)		57.628	57.434	58.008	58.588	59.174	59.766	60.364	60.967	61.577
Indtægt fra gæstpladser	643.769	650.000	650.000	656.500	663.065	669.696	676.393	683.157	689.988	696.888
Salg af diesel	361.201	350.000	390.000	393.900	397.839	401.817	405.836	409.894	413.993	418.133
Indtægt fra bruseautomater, travelift mv.	179.264	120.000	144.000	145.440	146.894	148.363	149.847	151.345	152.859	154.387
Udlejning af stativer	256.160	260.000	250.000	252.500	255.025	257.575	260.151	262.753	265.380	268.034
Vedligeholdelse af Næs-husenes arealer	147.455	143.000	147.000	148.470	149.955	151.454	152.969	154.498	156.043	157.604
	3.837.393	3.773.753	3.831.000	3.869.310	3.908.003	3.947.083	3.986.554	4.026.420	4.066.684	4.107.351
Udgifter										
Lønninger	-1.105.447	-1.125.000	-1.137.000	-1.159.740	-1.182.935	-1.206.593	-1.230.725	-1.255.340	-1.280.447	-1.306.056
Rep. og vedligeholdelse	-684.232	-599.000	-627.000	-574.440	-585.929	-597.647	-609.600	-621.792	-634.228	-646.913
Skatter og forbrugsafgifter	-229.849	-244.000	-244.500	-249.390	-254.378	-259.465	-264.655	-269.948	-275.347	-280.854
Administrationsudgifter	-359.790	-374.000	-387.000	-373.940	-381.419	-389.047	-396.828	-404.765	-412.860	-421.117
Øvrige udgifter	-485.300	-475.000	-508.000	-514.660	-521.418	-528.276	-535.236	-542.298	-549.466	-556.740
Afskrivninger	-594.308	-589.000	-605.180	-621.794	-618.891	-621.186	-632.149	-627.595	-643.197	-671.341
	-3.458.926	-3.406.000	-3.508.680	-3.493.964	-3.544.969	-3.602.216	-3.669.193	-3.721.738	-3.795.545	-3.883.019

	2012		Budget							
	Realiseret	Budget	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Resultat før finansiering	378.467	367.753	322.320	375.346	363.034	344.867	317.361	304.681	271.139	224.331
Renter finansiel leasing	-81.832	-78.851	-60.187	-51.000	-42.000	-32.000	-22.000	-12.000	-2.000	0
Renter erhvervslån	-140.197	-113.811	-97.384	-89.000	-80.000	-71.000	-61.000	-51.000	-41.000	-30.000
Renter kassekredit	-32.277	-25.000	-50.000	-45.000	-45.000	-45.000	-45.000	-45.000	-50.000	-50.000
Øvrige finansielle poster	1.524	0	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
	-252.782	-217.662	-206.571	-184.000	-166.000	-147.000	-127.000	-107.000	-92.000	-79.000
Årets resultat	125.685	150.091	115.749	191.346	197.034	197.867	190.361	197.681	179.139	145.331

Statusbudget

	31/12 2012	31/12 2013	31/12 2014	31/12 2015	31/12 2016	31/12 2017	31/12 2018	31/12 2019	31/12 2020
Aktiver									
Materielle anlægsaktiver									
<i>Anskaffelsessum</i>									
Saldo 1/1	21.017.567	21.389.891	21.716.891	21.920.891	22.128.971	22.341.213	22.557.699	22.778.515	23.003.748
Bygninger, kran mv.	307.155	240.000	153.000	156.060	159.181	162.365	165.612	168.924	172.303
Inventar og driftsmidler	65.169	87.000	51.000	52.020	53.060	54.122	55.204	56.308	57.434
Saldo 31/12	21.389.891	21.716.891	21.920.891	22.128.971	22.341.213	22.557.699	22.778.515	23.003.748	23.233.485
<i>Afskrivninger</i>									
Akk. afskrivning 1/1	1.710.377	2.304.685	2.909.865	3.531.659	4.150.550	4.771.736	5.403.885	6.031.481	6.674.678
Afskr., inventar og driftsmidler	594.308	605.180	621.794	618.891	621.186	632.149	627.595	643.197	671.341
Akk. afskrivning 31/12	2.304.685	2.909.865	3.531.659	4.150.550	4.771.736	5.403.885	6.031.481	6.674.678	7.346.018
Materielle anlægsaktiver i alt	19.085.206	18.807.026	18.389.232	17.978.421	17.569.476	17.153.814	16.747.035	16.329.070	15.887.466
Finansielle anlægsaktiver i alt	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000
Aktiver i alt	19.585.206	19.307.026	18.889.232	18.478.421	18.069.476	17.653.814	17.247.035	16.829.070	16.387.466

Statusbudget

	31/12 2012	31/12 2013	31/12 2014	31/12 2015	31/12 2016	31/12 2017	31/12 2018	31/12 2019	31/12 2020
Passiver									
Egenkapital									
Egenkapital 1/1	12.987.026	12.843.787	12.859.536	12.948.882	13.041.876	13.133.622	13.215.740	13.303.013	13.369.536
Indskud fra medlemmer	-268.924	-100.000	-102.000	-104.040	-106.121	-108.243	-110.408	-112.616	-114.869
Årets resultat, inkl. indeksregulering	125.685	115.749	191.346	197.034	197.867	190.361	197.681	179.139	145.331
Egenkapital 31/12	12.843.787	12.859.536	12.948.882	13.041.876	13.133.622	13.215.740	13.303.013	13.369.536	13.399.998
Erhvervslån	2.232.079	2.049.463	1.858.463	1.658.463	1.449.463	1.230.463	1.001.463	762.463	512.463
Leasingforpligtelse	1.953.175	1.753.362	1.544.362	1.326.362	1.098.362	860.362	612.362	354.362	94.362
Langfristet gæld i alt	4.185.254	3.802.825	3.402.825	2.984.825	2.547.825	2.090.825	1.613.825	1.116.825	606.825
Indb. beløb vedr. brugsret stativer	566.978	521.978	476.978	431.978	386.978	341.978	296.978	251.978	206.978
Kassekredit	1.818.217	1.951.717	1.889.577	1.848.772	1.830.081	1.834.301	1.862.249	1.919.761	2.002.695
Øvrig nettogæld	170.970	170.970	170.970	170.970	170.970	170.970	170.970	170.970	170.970
Kortfristet gæld i alt	2.556.165	2.644.665	2.537.525	2.451.720	2.388.029	2.347.249	2.330.197	2.342.709	2.380.643
Passiver i alt	19.585.206	19.307.026	18.889.232	18.478.421	18.069.476	17.653.814	17.247.035	16.829.070	16.387.466

Likviditetsbudget

	Primo	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Indbetalinger									
Lejeindtægt fra lejere		261.320	263.933	266.573	269.238	271.931	274.650	277.396	280.170
Lejeindtægt fra midlertidige lejere		317.981	321.161	324.372	327.616	330.892	334.201	337.543	340.919
Lejeindtægt fra andelshavere		1.613.265	1.629.398	1.645.692	1.662.149	1.678.770	1.695.558	1.712.513	1.729.638
Faste pladslejer (joller)		57.434	58.008	58.588	59.174	59.766	60.364	60.967	61.577
Indtægt fra gæstepadser		650.000	656.500	663.065	669.696	676.393	683.157	689.988	696.888
Salg af diesel		390.000	393.900	397.839	401.817	405.836	409.894	413.993	418.133
Indtægt fra bruseautomater, travelift mv.		144.000	145.440	146.894	148.363	149.847	151.345	152.859	154.387
Udlejning af stativer		205.000	207.500	210.025	212.575	215.151	217.753	220.380	223.034
Vedligeholdelse af Næs-husenes arealer		147.000	148.470	149.955	151.454	152.969	154.498	156.043	157.604
Øvrige finansielle poster		1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Nettoindsud fra andelshavere		-100.000	-102.000	-104.040	-106.121	-108.243	-110.408	-112.616	-114.869
Indbetalinger i alt	0	3.687.000	3.723.310	3.759.963	3.796.962	3.834.311	3.872.011	3.910.067	3.948.482
Udbetalinger									
Lønninger		-1.137.000	-1.159.740	-1.182.935	-1.206.593	-1.230.725	-1.255.340	-1.280.447	-1.306.056
Rep. og vedligeholdelse af broer mv.		-627.000	-574.440	-585.929	-597.647	-609.600	-621.792	-634.228	-646.913
Skatter og forbrugsafgifter		-244.500	-249.390	-254.378	-259.465	-264.655	-269.948	-275.347	-280.854
Administrationsudgifter		-387.000	-373.940	-381.419	-389.047	-396.828	-404.765	-412.860	-421.117
Øvrige udgifter		-508.000	-514.660	-521.418	-528.276	-535.236	-542.298	-549.466	-556.740
Leasingydelse stativer		-260.000	-260.000	-260.000	-260.000	-260.000	-260.000	-260.000	-260.000
Ydelse erhvervslån		-280.000	-280.000	-280.000	-280.000	-280.000	-280.000	-280.000	-280.000

Likviditetsbudget

	Primo	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Renteudgifter, kassekredit		-50.000	-45.000	-45.000	-45.000	-45.000	-45.000	-50.000	-50.000
Investering i bygninger, kran mv.		-240.000	-153.000	-156.060	-159.181	-162.365	-165.612	-168.924	-172.303
Investering i inventar og driftsmidler mv.		-87.000	-51.000	-52.020	-53.060	-54.122	-55.204	-56.308	-57.434
Udbetalinger i alt	0	-3.820.500	-3.661.170	-3.719.158	-3.778.271	-3.838.531	-3.899.959	-3.967.580	-4.031.416
Kassekredit 1/1		-1.818.217	-1.951.717	-1.889.577	-1.848.772	-1.830.081	-1.834.301	-1.862.249	-1.919.761
Indbetalinger		3.687.000	3.723.310	3.759.963	3.796.962	3.834.311	3.872.011	3.910.067	3.948.482
Udbetalinger		-3.820.500	-3.661.170	-3.719.158	-3.778.271	-3.838.531	-3.899.959	-3.967.580	-4.031.416
Kassekredit 31/12	-1.818.217	-1.951.717	-1.889.577	-1.848.772	-1.830.081	-1.834.301	-1.862.249	-1.919.761	-2.002.695

Specifikation til resultatbudget

	2012		Budget							
	Realiseret	Budget	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Lønninger										
Lønninger	933.354	919.000	940.000	958.800	977.976	997.536	1.017.486	1.037.836	1.058.593	1.079.765
Bestyrelseshonorar	40.332	50.000	45.000	45.900	46.818	47.754	48.709	49.684	50.677	51.691
Øvrige personaleudgifter	131.761	156.000	152.000	155.040	158.141	161.304	164.530	167.820	171.177	174.600
	1.105.447	1.125.000	1.137.000	1.159.740	1.182.935	1.206.593	1.230.725	1.255.340	1.280.447	1.306.056
Reparation og vedligeholdelse										
Reparation og vedl., pæle	274.122	280.000	50.000	100.000	102.000	104.040	106.121	108.243	110.408	112.616
Reparation og vedl., broer	56.349	25.000	230.000	150.000	153.000	156.060	159.181	162.365	165.612	168.924
Reparation og vedl., el og vand	28.649	30.000	70.000	40.000	40.800	41.616	42.448	43.297	44.163	45.046
Reparation og vedl., stativer og løftevogn	8.542	10.000	10.000	10.200	10.404	10.612	10.824	11.041	11.262	11.487
Reparation og vedl., plæne, veje og stier	186.355	126.000	125.000	129.400	131.988	134.628	137.320	140.067	142.868	145.725
Reparation og vedl., bygninger	26.102	25.000	30.000	30.600	31.212	31.836	32.473	33.122	33.785	34.461
Reparation og vedl., maskiner og inventar	83.093	83.000	94.000	95.880	97.798	99.754	101.749	103.784	105.859	107.976
Reparation og vedl., andet	21.020	20.000	18.000	18.360	18.727	19.102	19.484	19.873	20.271	20.676
	684.232	599.000	627.000	574.440	585.929	597.647	609.600	621.792	634.228	646.913
Skatter og forbrugsafgifter										
El til broer og både	116.300	125.000	125.000	127.500	130.050	132.651	135.304	138.010	140.770	143.586
El og olie til toiletbygning og kontor	9.133	14.000	12.000	12.240	12.485	12.734	12.989	13.249	13.514	13.784
Vand	46.840	37.500	44.000	44.880	45.778	46.693	47.627	48.580	49.551	50.542
Varme	11.593	15.000	13.000	13.260	13.525	13.796	14.072	14.353	14.640	14.933
Renovation	45.983	52.500	50.500	51.510	52.540	53.591	54.663	55.756	56.871	58.009
	229.849	244.000	244.500	249.390	254.378	259.465	264.655	269.948	275.347	280.854

Specifikation til resultatbudget

	2012		Budget							
	Realiseret	Budget	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Administrationsudgifter										
Kontorartikler og tryksager	6.260	10.000	8.000	8.160	8.323	8.490	8.659	8.833	9.009	9.189
Porto og gebyrer	17.697	18.000	18.000	18.360	18.727	19.102	19.484	19.873	20.271	20.676
Telefon og internet	27.107	35.000	32.000	32.640	33.293	33.959	34.638	35.331	36.037	36.758
Edb-udgifter	23.051	24.000	19.000	19.380	19.768	20.163	20.566	20.978	21.397	21.825
Revision	32.000	35.000	36.000	36.720	37.454	38.203	38.968	39.747	40.542	41.353
Regnskabsmæssig assistance	18.950	20.000	15.000	15.300	15.606	15.918	16.236	16.561	16.892	17.230
Bogføringsmæssig assistance	20.508	20.000	15.000	15.300	15.606	15.918	16.236	16.561	16.892	17.230
Forsikringer	74.169	85.000	115.000	117.300	119.646	122.039	124.480	126.969	129.509	132.099
Annoncering	49.880	25.000	50.000	51.000	52.020	53.060	54.122	55.204	56.308	57.434
Kontingentopkrævning (PBS)	6.997	20.000	5.000	5.100	5.202	5.306	5.412	5.520	5.631	5.743
Eksternt konsulentbistand	57.040	60.000	40.000	20.000	20.400	20.808	21.224	21.649	22.082	22.523
Repræsentation	1.239	2.000	2.000	2.040	2.081	2.122	2.165	2.208	2.252	2.297
Generalforsamling	5.375	3.000	6.000	6.120	6.242	6.367	6.495	6.624	6.757	6.892
Leje af lokaler og driftsmidler	0	2.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Kontingenter	13.866	7.000	18.000	18.360	18.727	19.102	19.484	19.873	20.271	20.676
Diverse	5.651	8.000	8.000	8.160	8.323	8.490	8.659	8.833	9.009	9.189
	359.790	374.000	387.000	373.940	381.419	389.047	396.828	404.765	412.860	421.117
Øvrige udgifter										
Diverse til toiletbygningen	24.170	25.000	20.000	20.400	20.808	21.224	21.649	22.082	22.523	22.974
Drift af cashloader mv.	28.543	25.000	25.000	25.500	26.010	26.530	27.061	27.602	28.154	28.717
Rengøring	58.247	60.000	62.000	63.240	64.505	65.795	67.111	68.453	69.822	71.219
Vagtordning	25.205	22.000	24.000	24.480	24.970	25.469	25.978	26.498	27.028	27.568
Erstatning, skader	5.145	5.000	5.000	5.100	5.202	5.306	5.412	5.520	5.631	5.743
Småanskaffelser	33.632	20.000	20.000	20.400	20.808	21.224	21.649	22.082	22.523	22.974
Køb af diesel	309.012	315.000	350.000	353.500	357.035	360.605	364.211	367.854	371.532	375.247
Diverse	1.346	3.000	2.000	2.040	2.081	2.122	2.165	2.208	2.252	2.297
	485.300	475.000	508.000	514.660	521.418	528.276	535.236	542.298	549.466	556.740