



Tlf.: 63 61 41 00
faaborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
L. Frandsensvej 2 A
DK-5600 Faaborg
CVR-nr. 20 22 26 70

KORINTH GRUPPEN APS
FAGSTED 7, 5600 FAABORG
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 24. marts 2017

Kurt Christensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Korinth Gruppen ApS Fagsted 7 5600 Faaborg
	CVR-nr.: 26 99 30 24 Hjemsted: Korinth Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Arne Hansen Jørn Høj Kurt Christensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab L. Frandsensvej 2 A 5600 Faaborg
Pengeinstitut	Sparekassen Fyn Søndergade 17 5000 Odense C
Advokat	Susanne Rasmussen Torvegade 12A 5600 Faaborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Korinth Gruppen ApS.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Korinth, den 17. februar 2017

Direktion:

Arne Hansen

Jørn Høj

Kurt Christensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Korinth Gruppen ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Korinth Gruppen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet 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 fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

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 vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, 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.

Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

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.

Faaborg, den 17. februar 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Arne Hvidtfeldt
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter 15 boligejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.	2015 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		785.858	746.366
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-159.485	75.689
Dagsværdiregulering af gæld vedr. invest. ejd.....		0	26.892
DRIFTSRESULTAT		626.373	848.947
Andre finansielle omkostninger.....		-448.279	-449.276
RESULTAT FØR SKAT		178.094	399.671
Skat af årets resultat.....	1	-283.903	-93.020
ÅRETS RESULTAT		-105.809	306.651
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-105.809	306.651
I ALT		-105.809	306.651

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investerings-ejendomme.....		15.249.329	15.408.814
Materielle anlægsaktiver.....	2	15.249.329	15.408.814
ANLÆGSAKTIVER.....		15.249.329	15.408.814
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		6.900	10.101
Tilgodehavender.....		6.900	10.101
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		6.900	10.101
AKTIVER.....		15.256.229	15.418.915
PASSIVER			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overkurs ved emission.....		7.500	7.500
Overført overskud.....		1.391.909	1.497.718
EGENKAPITAL.....	3	1.524.409	1.630.218
Hensættelse til udskudt skat.....		446.307	236.104
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		446.307	236.104
Gæld til realkreditinstitutter.....		10.625.773	10.631.083
Banklån.....		391.018	695.114
Gældsbreve andelshavere m.v.....		1.000.000	1.000.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	12.016.791	12.326.197
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	300.000	275.000
Gæld til pengeinstitutter.....		610.400	597.721
Selskabsskat.....		59.700	66.453
Anden gæld.....		298.622	287.222
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.268.722	1.226.396
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		13.285.513	13.552.593
PASSIVER.....		15.256.229	15.418.915
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	73.700	70.453	
Regulering af udskudt skat.....	-35.086	22.567	
Regulering af udskudt skat tidligere år.....	245.289	0	
	283.903	93.020	

Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	2
Kostpris 1. januar 2016.....	13.874.383	
Kostpris 31. december 2016.....	13.874.383	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2016.....	1.534.431	
Årets værdireguleringer.....	-159.485	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2016.....	1.374.946	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....	15.249.329	

Dagsværdi for udlejningsejendomme

Udlejningsejendommene er beliggende i Korinth på Sydfyn og er fuldt udlejet. Udlejningsejendommenes dagsværdi baseres på en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Ved beregningen er anvendt et afkast på 7 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 7 % svarer ligeledes til det generelle gennemsnitlige afkastkrav for udlejningsejendomme (Standard og Under middel) i øvrige Fyn.

Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført overskud	I alt	3
Egenkapital 1. januar 2016.....	125.000	7.500	1.497.718	1.630.218	
Forslag til årets resultatdisponering.....			-105.809	-105.809	
Egenkapital 31. december 2016.....	125.000	7.500	1.391.909	1.524.409	

Langfristede gældsforpligtelser

	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	4
Gæld til realkreditinstitutter...	10.631.083	10.625.773	0	8.743.688	
Banklån.....	970.114	691.018	300.000	0	
Gældsbreve andelshavere m.v..	1.000.000	1.000.000	0	700.000	
	12.601.197	12.316.791	300.000	9.443.688	

NOTER**Note**

Eventualposter mv.
Ingen.

5**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****6**

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der afgivet følgende sikkerheder:
Ejerpantebrev, nominelt 2.000.000 kr. med pant i matr.nr. 8bx, Flenninge By, Brahetrolleborg.
Ejerpantebrev, nominelt 2.000.000 kr. med pant i matr.nr. 8bq og 8cr, Flenninge By, Brahetrolleborg.
Ejerpantebrev, nominelt 700.000 kr. med pant i matr.nr. 8ct, Flenninge By, Brahetrolleborg.
Herudover er der til realkreditinstitutter afgivet sikkerhed for prioritetsgæld på 10.626 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Korinth Gruppen ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Den til investeringsejendommene tilknyttede gæld var tidligere indregnet og målt til dagsværdi med indregning af årets værdiregulering over resultatopgørelsen. Praksis ændres, til at gæld vedrørende investeringsejendomme fremover måles til amortiseret kostpris. Årsagen til praksisændringen er en ændring i årsregnskabsloven vedtaget i 2015, hvorefter det ikke længere er muligt at indregne gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi
- Dagsværdi af gæld fra sidste regnskabsår er anvendt som ny kostpris i indeværende år, og sammenligningstal vedrørende praksisændringen er ikke tilpasset, da overgangsbestemmelsen, jf. bekg. nr. 1849 af 15/12 2015 § 1, er anvendt.
- Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 5 tkr. og efter skat med 4 tkr., der vedrører årets amortisering af forskellen mellem dagsværdien og den nominelle værdi pr. 1. januar 2016 og en dagsværdiregulering. Balancesummen og egenkapitalen pr. 1. januar 2016 er uændret. Pr. 31. december 2016 er gælden ændret med 92 tkr., som er forskellen mellem amortiseret kostpris og dagsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, i den periode husleje vedrører.

Opkrævede bidrag til dækning af varme m.v. indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger samt omkostninger til distribution, salg, reklame, administration mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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