



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, KORINTH, 5600 FAABORG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 23. marts 2019

---

Kurt Christensen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Korinth Gruppen ApS Fagsted 7 Korinth 5600 Faaborg
	CVR-nr.: 26 99 30 24 Stiftet: 1. januar 2004 Hjemsted: Faaborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Bent Aksglæde Jørn Høj Hans Kurt Højberg Christensen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab L. Frandsensvej 2 A 5600 Faaborg
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Sjælland-Fyn Søndergade 17 5000 Odense C
<b>Advokat</b>	Susanne Rasmussen Torvegade 12A 5600 Faaborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Korinth, den 21. marts 2019

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Bent Aksglæde

\_\_\_\_\_  
Jørn Høj

\_\_\_\_\_  
Hans Kurt Højberg Christensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejerne i Korinth Gruppen ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Korinth Gruppen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.

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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 21. marts 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Arne Hvidtfeldt  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne7131

## 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	2018 kr.	2017 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>554.527</b>	<b>800.281</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-420.415	292.900
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>134.112</b>	<b>1.093.181</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-441.476	-434.942
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-307.364</b>	<b>658.239</b>
Skat af årets resultat.....	1	68.423	-136.191
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-238.941</b>	<b>522.048</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-238.941	522.048
<b>I ALT</b> .....		<b>-238.941</b>	<b>522.048</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investerings-ejendomme.....		15.121.814	15.542.229
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>15.121.814</b>	<b>15.542.229</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>15.121.814</b>	<b>15.542.229</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		38.456	0
Andre tilgodehavender.....		0	1.300
Tilgodehavende selskabsskat.....		9.932	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>48.388</b>	<b>1.300</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>48.388</b>	<b>1.300</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>15.170.202</b>	<b>15.543.529</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overkurs ved emission.....		7.500	7.500
Overført overskud.....		1.675.016	1.913.957
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>1.807.516</b>	<b>2.046.457</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		411.379	503.870
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>411.379</b>	<b>503.870</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		9.548.620	9.957.732
Gældsbreve andelshavere m.v.....		1.340.000	1.050.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>10.888.620</b>	<b>11.007.732</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	368.000	364.000
Gæld til pengeinstitutter.....		1.297.591	1.243.770
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		124.324	55.000
Selskabsskat.....		0	52.628
Anden gæld.....		272.772	270.072
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.062.687</b>	<b>1.985.470</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>12.951.307</b>	<b>12.993.202</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>15.170.202</b>	<b>15.543.529</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

## NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	24.068	78.628	
Regulering af udskudt skat.....	-92.491	57.563	
	<b>-68.423</b>	<b>136.191</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

	Investerings- ejendomme	2
Kostpris 1. januar 2018.....	13.874.383	
<b>Kostpris 31. december 2018.....</b>	<b>13.874.383</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018.....	1.667.846	
Årets værdireguleringer.....	-420.415	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....</b>	<b>1.247.431</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>	<b>15.121.814</b>	

*Dagsværdi for udlejningsejendomme*

Udlejningsejendommene er beliggende i Korinth på Sydfyn og er fuldt udlejet. Udlejningsejendommens 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, ejendommens 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 2018.....	125.000	7.500	1.913.957	2.046.457	
Forslag til resultatdisponering.....			-238.941	-238.941	
<b>Egenkapital 31. december 2018.....</b>	<b>125.000</b>	<b>7.500</b>	<b>1.675.016</b>	<b>1.807.516</b>	

**Langfristede gældsforpligtelser**

	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Kortfristet del primo	4
Gæld til realkreditinstitutter...	9.916.620	368.000	7.974.000	10.321.732	364.000	
Gældsbreve andelshavere m.v..	1.340.000	0	1.340.000	1.050.000	0	
	<b>11.256.620</b>	<b>368.000</b>	<b>9.314.000</b>	<b>11.371.732</b>	<b>364.000</b>	

**NOTER**

	<b>Note</b>
<b>Eventualposter mv. Ingen.</b>	<b>5</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> 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 9.917 tkr.	<b>6</b>
<b>Medarbejderforhold</b> Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017: 1)	<b>7</b>

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Korinth Gruppen ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## 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.

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 salgsmkostninger 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.

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