



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 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 28. marts 2018

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Korinth, den 15. februar 2018

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 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 15. februar 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Arne Hvidtfeldt
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 7131

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	2017 kr.	2016 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		800.281	785.858
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		292.900	-159.485
DRIFTSRESULTAT		1.093.181	626.373
Andre finansielle omkostninger.....		-434.942	-448.279
RESULTAT FØR SKAT		658.239	178.094
Skat af årets resultat.....	1	-136.191	-283.903
ÅRETS RESULTAT		522.048	-105.809
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		522.048	-105.809
I ALT		522.048	-105.809

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investerings-ejendomme.....		15.542.229	15.249.329
Materielle anlægsaktiver.....	2	15.542.229	15.249.329
ANLÆGSAKTIVER.....		15.542.229	15.249.329
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	6.900
Andre tilgodehavender.....		1.300	0
Tilgodehavender.....		1.300	6.900
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.300	6.900
AKTIVER.....		15.543.529	15.256.229
PASSIVER			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overkurs ved emission.....		7.500	7.500
Overført overskud.....		1.913.957	1.391.909
EGENKAPITAL.....	3	2.046.457	1.524.409
Hensættelse til udskudt skat.....		503.870	446.307
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		503.870	446.307
Gæld til realkreditinstitutter.....		9.957.732	10.325.773
Banklån.....		0	691.018
Gældsbreve andelshavere m.v.....		1.050.000	1.000.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	11.007.732	12.016.791
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	364.000	300.000
Gæld til pengeinstitutter.....		1.243.770	610.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		55.000	15.000
Selskabsskat.....		52.628	59.700
Anden gæld.....		270.072	283.622
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.985.470	1.268.722
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		12.993.202	13.285.513
PASSIVER.....		15.543.529	15.256.229
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	78.628	73.700	
Regulering af udskudt skat.....	57.563	-35.086	
Regulering af udskudt skat tidligere år.....	0	245.289	
	136.191	283.903	

Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	Note
Kostpris 1. januar 2017.....	13.874.383	
Kostpris 31. december 2017.....	13.874.383	2
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2017.....	1.374.946	
Årets værdireguleringer.....	292.900	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2017.....	1.667.846	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....	15.542.229	

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, ejendommens type, 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	Note
Egenkapital 1. januar 2017.....	125.000	7.500	1.391.909	1.524.409	
Forslag til årets resultatdisponering.....			522.048	522.048	
Egenkapital 31. december 2017.....	125.000	7.500	1.913.957	2.046.457	3

Langfristede gældsforpligtelser

	1/1 2017 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	Note
Gæld til realkreditinstitutter.....	10.625.773	10.321.732	364.000	8.648.530	
Banklån.....	691.018	0	0	0	
Gældsbreve andelshavere m.v.....	1.000.000	1.050.000	0	700.000	
	12.316.791	11.371.732	364.000	9.348.530	4

NOTER

	Note
Eventualposter mv. Ingen.	5
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 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 10.321 tkr.	6
Medarbejderforhold Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2016: 1)	7

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Korinth Gruppen ApS for 2017 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.