

KORINTH GRUPPEN ApS

Fagsted 7

5600 Faaborg

CVR-nr. 26993024

Årsrapport for 2020

17. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 3. april 2021

Hans Kurt Højberg Christensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|----|
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4 |
| Virksomhedsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance | 11 |
| Egenkapitalopgørelse | 13 |
| Noter | 14 |

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Korinth, Faaborg, den 3. april 2021

Direktion

Hans Kurt Højberg Christensen
Direktør

KORINTH GRUPPEN ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i KORINTH GRUPPEN ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KORINTH GRUPPEN ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vissenbjerg, den 3. april 2021

TJEK Revision & Rådgivning
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 36563877

Finn Madsen
Statsautoriseret revisor
mne10591

KORINTH GRUPPEN ApS

Virksomhedsoplysninger

| | |
|---------------------|--|
| Virksomheden | KORINTH GRUPPEN ApS Fagsted 7 5600 Faaborg |
| CVR-nr. | 26993024 |
| Stiftelsesdato | 1. januar 2004 |
| Hjemsted | Faaborg-Midtfyn |
| Regnskabsår | 1. januar 2020 - 31. december 2020 |
| Direktion | Hans Kurt Højberg Christensen, Direktør |
| Revisor | TJEK Revision & Rådgivning Godkendt Revisionsaktieselskab Damsbovej 11 5492 Vissenbjerg |
| CVR-nr. | 36563877 |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter 14 boligejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 udviser et resultat på kr. 189.943, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en balancesum på kr. 13.796.900, og en egenkapital på kr. 2.198.937.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Den hastige spredning af Corona-virussen i Danmark og resten af verden siden marts 2020 har nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder, der potentielt kan få store samfundsøkonomiske konsekvenser. Selskabet er for nuværende ikke direkte berørt af de gennemførte restriktioner.

Hvis udbruddet af Corona-virus bliver langvarigt og myndighederne gennemfører yderligere tiltag for at dæmme op for smittespredningen, kan de samfundsøkonomiske konsekvenser blive markante. I et sådant scenarie kan selskabet også blive påvirket negativt. Myndighederne har dog allerede planlagt flere økonomiske støttetiltag, og det må forventes at der gennemføres yderligere støttetiltag, som i tilfælde af et længerevarende udbrud kan afbøde konsekvenserne af restriktionerne.

Det er i sagens natur ikke muligt at foretage nogen beløbsmæssig opgørelse af den økonomiske konsekvens af udbruddet af Corona-virus for selskabet på nuværende tidspunkt.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet andre begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for KORINTH GRUPPEN ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler for regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, i den periode huslejen vedrører.

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver.

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af

Anvendt regnskabspraksis

ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 5 og 7 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

KORINTH GRUPPEN ApS

Anvendt regnskabspraksis

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

| | Note | 2020 kr. | 2019 kr. |
|--|------|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | | 668.313 | 769.246 |
| Personaleomkostninger | 1 | 0 | 0 |
| Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver | | -57.400 | -72.514 |
| Driftsresultat | | 610.913 | 696.732 |
| Finansielle omkostninger | | -383.196 | -439.927 |
| Resultat før skat | | 227.717 | 256.805 |
| Skat af årets resultat | | -37.774 | -55.327 |
| Årets resultat | | 189.943 | 201.478 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 189.943 | 201.478 |
| Resultatdisponering | | 189.943 | 201.478 |

KORINTH GRUPPEN ApS

Balance 31. december 2020

| | Note | 2020 kr. | 2019 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Aktiver | | | |
| Grunde og bygninger | 2 | 13.796.900 | 15.049.300 |
| Materielle anlægsaktiver | | 13.796.900 | 15.049.300 |
| Anlægsaktiver | | 13.796.900 | 15.049.300 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 0 | 9.820 |
| Tilgodehavender | | 0 | 9.820 |
| Omsætningsaktiver | | 0 | 9.820 |
| Aktiver | | 13.796.900 | 15.059.120 |

Balance 31. december 2020

| | Note | 2020 kr. | 2019 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overkurs ved emission | | 7.500 | 7.500 |
| Overført resultat | | 2.066.437 | 1.876.494 |
| Egenkapital | | 2.198.937 | 2.008.994 |
| Hensættelser til udskudt skat | | 382.798 | 395.426 |
| Hensatte forpligtelser | | 382.798 | 395.426 |
| Gæld til kreditinstitutter | | 8.696.359 | 9.101.781 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 1.450.000 | 1.433.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 3 | 10.146.359 | 10.534.781 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | | 455.000 | 458.000 |
| Gæld til banker | | 309.153 | 1.274.204 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 15.001 | 44.168 |
| Selskabsskat | | 22.402 | 35.280 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 267.250 | 308.267 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 1.068.806 | 2.119.919 |
| Gældsforpligtelser | | 11.215.165 | 12.654.700 |
| Passiver | | 13.796.900 | 15.059.120 |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger | 4 | | |

Egenkapitalopgørelsen

| | Virksomheds kapital | Overkurs ved emission | Overført resultat | I alt |
|--|------------------------|--------------------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2020 | 125.000 | 7.500 | 1.876.494 | 2.008.994 |
| Årets resultat | | | 189.943 | 189.943 |
| Egenkapital 31. december 2020 | 125.000 | 7.500 | 2.066.437 | 2.198.937 |

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

| | 2020 | 2019 | |
|---|--------------------------|--------------------------|-------------------------|
| 1. Personalemkostninger | | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede | <u>1</u> | <u>1</u> | |
| 2. Grunde og bygninger | | | |
| Kostpris primo | 13.874.383 | 13.874.383 | |
| Afgang i årets løb | -1.252.942 | 0 | |
| Kostpris ultimo | <u>12.621.441</u> | <u>13.874.383</u> | |
| Dagsværdireguleringer primo | 1.174.917 | 1.247.431 | |
| Årets reguleringer i resultatopgørelsen | -628.114 | -72.514 | |
| Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver | 628.656 | 0 | |
| Dagsværdireguleringer ultimo | <u>1.175.459</u> | <u>1.174.917</u> | |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>13.796.900</u> | <u>15.049.300</u> | |
| 3. Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| | Forfald | Forfald | Forfald |
| | efter 1 år | indenfor 1 år | efter 5 år |
| Gæld til kreditinstitutter | 8.696.359 | 405.000 | 6.865.000 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | 1.450.000 | 50.000 | 1.433.000 |
| | <u>10.146.359</u> | <u>455.000</u> | <u>8.298.000</u> |

4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 8.994., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør. tkr. 13.797.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 5.550 , der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.