

## **KORINTH GRUPPEN ApS**

Fagsted 7

5600 Faaborg

CVR-nr. 26993024

## **Årsrapport for 2023**

20. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 05-04-2024

---

Hans Kurt Højbjerg Christensen  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 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. 31-12-2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023.

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 05-04-2024

### **Direktion**

Michael Lindhardt 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 01-01-2023 - 31-12-2023 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 og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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 05-04-2024

**TJEK Revision & Rådgivning**  
**Godkendt Revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 36563877

Finn Erik Madsen  
Statsautoriseret revisor  
mne10591

## KORINTH GRUPPEN ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	KORINTH GRUPPEN ApS Fagsted 7 5600 Faaborg
CVR-nr.	26993024
Stiftelsesdato	01-01-2004
Regnskabsår	01-01-2023 - 31-12-2023
<b>Direktion</b>	Michael Lindhardt Christensen
<b>Revisor</b>	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 01-01-2023 - 31-12-2023 udviser et resultat på kr. -569.986, og selskabets balance pr. 31-12-2023 udviser en balancesum på kr. 12.322.712, og en egenkapital på kr. 1.923.858.

## Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>593.347</b>	<b>648.381</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	2	-800.000	-800.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>-206.653</b>	<b>-151.619</b>
Andre finansielle omkostninger		-525.538	-330.738
<b>Resultat før skat</b>		<b>-732.191</b>	<b>-482.357</b>
Skat af årets resultat		162.205	520.488
<b>Årets resultat</b>		<b>-569.986</b>	<b>38.131</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-569.986	38.131
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-569.986</b>	<b>38.131</b>

KORINTH GRUPPEN ApS

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		12.200.000	13.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>12.200.000</b>	<b>13.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>12.200.000</b>	<b>13.000.000</b>
Tilgodehavende selskabsskat		0	24.000
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		108.054	222.628
<b>Tilgodehavender</b>		<b>108.054</b>	<b>246.628</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>14.658</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>122.712</b>	<b>246.628</b>
<b>Aktiver</b>		<b>12.322.712</b>	<b>13.246.628</b>



## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overkurs ved emission		7.500	7.500
Overført resultat		1.791.358	2.361.344
<b>Egenkapital</b>		<b>1.923.858</b>	<b>2.493.844</b>
Hensættelser til udskudt skat		44.216	98.367
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>44.216</b>	<b>98.367</b>
Gæld til kreditinstitutter		7.616.002	7.845.781
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		450.000	450.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>8.066.002</b>	<b>8.295.781</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		364.569	470.000
Gæld til banker		0	76.357
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.046	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.657.391	1.555.779
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		251.630	241.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.288.636</b>	<b>2.358.636</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>10.354.638</b>	<b>10.654.417</b>
<b>Passiver</b>		<b>12.322.712</b>	<b>13.246.628</b>
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overkurs ved emission</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 01-01-2023	125.000	7.500	2.361.344	2.493.844
Årets resultat			-569.986	-569.986
<b>Egenkapital 31-12-2023</b>	<b>125.000</b>	<b>7.500</b>	<b>1.791.358</b>	<b>1.923.858</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

2023

2022

**1. Personaleomkostninger**

Virksomheden har ingen beskæftigede udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

**2. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Årets værdiregulering

-800.000

**-800.000**

**-800.000**

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 hensynstagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 7% svarer ligeledes til det generelle gennemsnitlige afkastkrav for udlejningsejendomme (standard og under middel ) i øvrige Fyn uden for de større byer.

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	7.616.002	314.569	6.459.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	450.000	50.000	1.433.000
	<b>8.066.002</b>	<b>364.569</b>	<b>7.892.000</b>

**4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 7.838., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør. tkr. 12.200.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve til pengeinstitut på i alt t.kr. 4.000 , der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for KORINTH GRUPPEN ApS for 2023 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.

Optrævede 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 finansiell 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.

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.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af

## Anvendt regnskabspraksis

investeringsejendomme'.

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

### 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 acontoskatte.

### 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

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