

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33963556
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense C

Telefon 63 14 66 00
Telefax 63 14 66 12
www.deloitte.dk

Ejendomsselskabet Korsdal A/S
CVR-nr. 28846894
C. F. Tietgens Boulevard 30, 1. tv
5220 Odense SØ

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2016

Dirigent

Navn: Millie Korsdal Rafn

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|-------------------------------------|-------------|
| Virksomhedsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse for 2015 | 8 |
| Balance pr. 31.12.2015 | 9 |
| Egenkapitalopgørelse for 2015 | 11 |
| Noter | 12 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Korsdal A/S
C. F. Tietgens Boulevard 30, 1. tv
5220 Odense SØ

CVR-nr.: 28846894

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Sanne Korsdal Frederiksen, formand

Millie Korsdal Rafn

Lisa Korsdal Johansen

Direktion

Millie Korsdal Rafn, administrerende direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Ejendomsselskabet Korsdal A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 31.05.2016

Direktion

Millie Korsdal Rafn
administrerende direktør

Bestyrelse

Sanne Korsdal Frederiksen
formand

Millie Korsdal Rafn

Lisa Korsdal Johansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Korsdal A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Korsdal A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske 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 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilfælde af den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 31.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Claus Kolin
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af erhvervsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske forhold anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen vedrører lejeindtægter fra selskabet ejendomme. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos associerede virksomheder, samt nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til associerede virksomheder, samt nettokurstab vedrørende transaktioner i fremmed valuta mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger

50 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2015

| | <u>Note</u> | <u>2015 kr.</u> | <u>2014 t.kr.</u> |
|---|-------------|---------------------|-----------------------|
| Bruttofortjeneste | | 10.463.377 | 9.269 |
| Af- og nedskrivninger | | (937.849) | (938) |
| Driftsresultat | | 9.525.528 | 8.331 |
| Andre finansielle indtægter | | 1.485.980 | 1.338 |
| Andre finansielle omkostninger | 1 | (3.705.979) | (2.803) |
| Resultat af ordinære aktiviteter før skat | | 7.305.529 | 6.866 |
| Skat af ordinært resultat | 2 | (1.691.321) | (1.555) |
| Årets resultat | | 5.614.208 | 5.311 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen | | 3.000.000 | 3.000 |
| Overført resultat | | 2.614.208 | 2.311 |
| | | 5.614.208 | 5.311 |

Balance pr. 31.12.2015

| | <u>Note</u> | <u>2015 kr.</u> | <u>2014 t.kr.</u> |
|---|-------------|---------------------|-----------------------|
| Grunde og bygninger | | 123.046.443 | 123.984 |
| Materielle anlægsaktiver | | 123.046.443 | 123.984 |
| | | | |
| Anlægsaktiver | | 123.046.443 | 123.984 |
| | | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 629.214 | 222 |
| Andre tilgodehavender | 3 | 33.363.202 | 29.957 |
| Tilgodehavende selskabsskat | | 0 | 46 |
| Tilgodehavender | | 33.992.416 | 30.225 |
| | | | |
| Likvide beholdninger | | 1.570 | 2 |
| | | | |
| Omsætningsaktiver | | 33.993.986 | 30.227 |
| | | | |
| Aktiver | | 157.040.429 | 154.211 |

Balance pr. 31.12.2015

| | <u>Note</u> | <u>2015 kr.</u> | <u>2014 t.kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|-----------------------|
| Virksomhedskapital | 4 | 1.200.000 | 1.200 |
| Overført overskud eller underskud | | 49.612.421 | 46.998 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | | 3.000.000 | 3.000 |
| Egenkapital | | <u>53.812.421</u> | <u>51.198</u> |
| Udskudt skat | | 12.696.400 | 11.960 |
| Hensatte forpligtelser | | <u>12.696.400</u> | <u>11.960</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 2.114.783 | 2.410 |
| Bankgæld | | 47.496.268 | 52.330 |
| Anden gæld | | 515.135 | 548 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | <u>50.126.186</u> | <u>55.288</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5 | 1.195.225 | 3.344 |
| Bankgæld | | 2.746.098 | 4.017 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 67.699 | 165 |
| Gæld til associerede virksomheder | | 29.204.375 | 25.216 |
| Skyldig selskabsskat | | 711.269 | 0 |
| Anden gæld | | 6.480.756 | 3.023 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>40.405.422</u> | <u>35.765</u> |
| Gældsforpligtelser | | <u>90.531.608</u> | <u>91.053</u> |
| Passiver | | <u>157.040.429</u> | <u>154.211</u> |
| Eventualforpligtelser | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |
| Ejerforhold | 8 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2015

| | Virksom- hedskapital kr. | Overført overskud eller under- skud kr. | Forslag til udbytte for regnskabs- året kr. | I alt kr. |
|---------------------------|---|--|--|----------------------|
| Egenkapital primo | 1.200.000 | 46.998.213 | 3.000.000 | 51.198.213 |
| Udbetalt ordinært udbytte | 0 | 0 | (3.000.000) | (3.000.000) |
| Årets resultat | 0 | 2.614.208 | 3.000.000 | 5.614.208 |
| Egenkapital ultimo | 1.200.000 | 49.612.421 | 3.000.000 | 53.812.421 |

Noter

| | 2015 | 2014 |
|---|------------------|--------------|
| | kr. | t.kr. |
| 1. Andre finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger i øvrigt | 1.039.739 | 1.354 |
| Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder | 1.288.877 | 1.228 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 1.377.363 | 221 |
| | 3.705.979 | 2.803 |

| | 2015 | 2014 |
|-------------------------------------|------------------|--------------|
| | kr. | t.kr. |
| 2. Skat af ordinært resultat | | |
| Aktuel skat | 955.269 | 552 |
| Ændring af udskudt skat | 736.046 | 1.003 |
| Regulering vedrørende tidligere år | 6 | 0 |
| | 1.691.321 | 1.555 |

3. Andre tilgodehavender

I andre tilgodehavender indgår tilgodehavende hos Boka Holding A/S med 33.359 t.kr. Beløbet forventes at indgå senere end et 1 år.

| | Antal | Pålydende værdi kr. | Nominal værdi kr. |
|------------------------------|--------------|----------------------------|--------------------------|
| 4. Virksomhedskapital | | | |
| Ordinære aktier | 1.200 | 1.000,00 | 1.200.000 |
| | 1.200 | | 1.200.000 |

| | Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr. | Forfald inden 12 måneder 2015 kr. | Forfald efter 12 måneder 2015 kr. | Restgæld efter 5 år 2015 kr. |
|---|--|--|--|-------------------------------------|
| 5. Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 294 | 295.225 | 2.114.783 | 916.328 |
| Bankgæld | 3.050 | 900.000 | 47.496.268 | 44.000.000 |
| Anden gæld | 0 | 0 | 515.135 | 515.135 |
| | 3.344 | 1.195.225 | 50.126.186 | 45.431.463 |

Noter

6. Eventualforpligtelser

Ingen.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter og bankgæld på i alt 50.806 t.kr. er sikret ved pant i ejendomme.

For pantet er der deponeret ejer- og skadesløsbreve på nom. 83.000 t.kr.

Ejerpantebreve på nom. 500 t.kr. er deponeret hos selskabet.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 123.046 t.kr.

8. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Sanne Korsdal Frederiksen ApS, Odense.

Lisa Korsdal Johansen ApS, Odense.

Millie Korsdal Johansen ApS, Odense.