

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

**Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.05.2017

**Dirigent**

---

Navn: Millie Korsdal Rafn

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

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

CVR-nr.: 28846894  
Hjemsted: Odense  
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### 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 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 30.05.2017

### 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 01.01.2016 - 31.12.2016, 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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 erklæringer

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.

Odense, den 30.05.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Claus Kolin

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af erhvervsjendomme.

### 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.

## Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>10.644.866</b>	<b>10.462</b>
Af- og nedskrivninger		(937.849)	(938)
<b>Driftsresultat</b>		<b>9.707.017</b>	<b>9.524</b>
Andre finansielle indtægter		1.769.632	1.486
Andre finansielle omkostninger	1	(2.480.967)	(3.705)
<b>Resultat før skat</b>		<b>8.995.682</b>	<b>7.305</b>
Skat af årets resultat	2	(1.979.034)	(1.691)
<b>Årets resultat</b>		<b>7.016.648</b>	<b>5.614</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		6.000.000	3.000
Overført resultat		1.016.648	2.614
		<b>7.016.648</b>	<b>5.614</b>



**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		122.108.594	123.047
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>122.108.594</b>	<b>123.047</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>122.108.594</b>	 <b>123.047</b>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		673.742	633
Andre tilgodehavender		35.241.493	33.359
Tilgodehavende selskabsskat		166.596	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>36.081.831</b>	<b>33.992</b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b>0</b>	 <b>2</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>36.081.831</b>	 <b>33.994</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>158.190.425</b>	 <b>157.041</b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<b>Note</b>	<b>2016 kr.</b>	<b>2015 t.kr.</b>
Virksomhedskapital	3	1.200.000	1.200
Overført overskud eller underskud		50.629.069	49.612
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>6.000.000</u>	<u>3.000</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>57.829.069</u></b>	<b><u>53.812</u></b>
Udskudt skat		<u>13.459.230</u>	<u>12.696</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>13.459.230</u></b>	<b><u>12.696</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.817.855	2.115
Bankgæld		43.751.608	47.497
Anden gæld		<u>812.982</u>	<u>515</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>46.382.445</u></b>	<b><u>50.127</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	296.927	1.195
Bankgæld		3.209.510	2.746
Leverandører af varer og tjenesteydelser		70.429	71
Gæld til associerede virksomheder		33.054.836	29.204
Skyldig selskabsskat		0	711
Anden gæld		<u>3.887.979</u>	<u>6.479</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>40.519.681</u></b>	<b><u>40.406</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>86.902.126</u></b>	<b><u>90.533</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>158.190.425</u></b>	<b><u>157.041</u></b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	1.200.000	49.612.421	3.000.000	53.812.421
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(3.000.000)	(3.000.000)
Årets resultat	0	1.016.648	6.000.000	7.016.648
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.200.000</b>	<b>50.629.069</b>	<b>6.000.000</b>	<b>57.829.069</b>

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	1.560.828	1.289
Renteomkostninger i øvrigt	920.139	1.039
Øvrige finansielle omkostninger	0	1.377
	<b>2.480.967</b>	<b>3.705</b>

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	1.216.204	955
Ændring af udskudt skat	762.830	736
	<b>1.979.034</b>	<b>1.691</b>

	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi</b>	<b>Nominel værdi</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Virksomhedskapital</b>			
Ordinære aktier	1.200	1000	1.200.000
	<b>1.200</b>		<b>1.200.000</b>

	<b>Forfald inden for 12 måneder</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder</b>	<b>Forfald efter 12 måneder</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>kr.</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	296.927	295	1.817.855	612.348
Bankgæld	0	900	43.751.608	0
Anden gæld	0	0	812.982	812.982
	<b>296.927</b>	<b>1.195</b>	<b>46.382.445</b>	<b>1.425.330</b>

**5. Eventualforpligtelser**  
Ingen.

## Noter

### **6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Gæld til realkreditinstitutter og bankgæld på i alt 49.076 t.kr. er sikret ved pant i ejendomme.

For pantet er der deponeret ejer- og skadesløsbreve på nom. 75.034 t.kr.

Ejerpantebreve på nom. 8.500 t.kr. er deponeret hos selskabet.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 122.109 t.kr.

## 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.

### 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.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 klarlægning 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.

### Tilgodehavender

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

### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.