



Ejendomsselskabet Korsdal A/S

C.F. Tietgens Boulevard 30
5220 Odense SØ
CVR-nr. 28846894

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
10.06.2020

Millie Korsdal Johansen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

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

CVR-nr.: 28846894
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Bestyrelse

Sanne Korsdal Frederiksen, formand
Millie Korsdal Johansen
Lisa Korsdal Johansen

Direktion

Millie Korsdal Johansen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 10.06.2020

Direktion

Millie Korsdal Johansen

Bestyrelse

Sanne Korsdal Frederiksen
formand

Millie Korsdal Johansen

Lisa Korsdal Johansen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Korsdal A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Korsdal A/S for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

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.

Odense, den 10.06.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Heino Hyllested Tholsgaard

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34511

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af erhvervsjendomme.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske forhold anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter balancedagen ikke indtrådt forhold, som væsentligt forrykker vurderingen af årsrapporten. Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 forventes dog at få en vis indvirkning på selskabets omsætning, resultat, finansielle stilling og udvikling for regnskabsåret 2020. Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at fastslå omfanget heraf.

Selskabet har i maj måned 2020, via opkøb af selskaber, erhvervet en større ejendomsportefølje.

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		35.642.106	17.339.011
Af- og nedskrivninger		(2.901.843)	(1.478.680)
Driftsresultat		32.740.263	15.860.331
Andre finansielle indtægter	1	54.968	1.351.135
Andre finansielle omkostninger	2	(9.008.091)	(3.970.677)
Resultat før skat		23.787.140	13.240.789
Skat af årets resultat	3	(5.236.637)	(2.919.517)
Årets resultat		18.550.503	10.321.272
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		18.550.503	10.321.272
Resultatdisponering		18.550.503	10.321.272

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger		353.850.699	356.873.142
Materielle aktiver	4	353.850.699	356.873.142
Anlægsaktiver		353.850.699	356.873.142
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		715.731	585.965
Andre tilgodehavender		4.187.208	65.409
Tilgodehavende selskabsskat		599.690	0
Tilgodehavender		5.502.629	651.374
Likvide beholdninger		430.000	0
Omsætningsaktiver		5.932.629	651.374
Aktiver		359.783.328	357.524.516

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		1.200.000	1.200.000
Overført overskud eller underskud		80.826.643	62.276.140
Egenkapital		82.026.643	63.476.140
Udskudt skat		17.665.700	16.038.270
Hensatte forpligtelser		17.665.700	16.038.270
Gæld til realkreditinstitutter		112.178.290	84.359.740
Bankgæld		43.751.607	43.751.607
Anden gæld		2.123.007	2.653.020
Langfristede gældsforpligtelser	5	158.052.904	130.764.367
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	6.861.651	3.927.400
Bankgæld		792.852	553.110
Leverandører af varer og tjenesteydelser		659.444	331.203
Skyldig selskabsskat		0	255.413
Anden gæld	6	93.724.134	142.178.613
Kortfristede gældsforpligtelser		102.038.081	147.245.739
Gældsforpligtelser		260.090.985	278.010.106
Passiver		359.783.328	357.524.516
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.200.000	62.276.140	63.476.140
Årets resultat	0	18.550.503	18.550.503
Egenkapital ultimo	1.200.000	80.826.643	82.026.643

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2019	2018
	kr.	kr.
Renteindtægter i øvrigt	11.376	1.235.126
Øvrige finansielle indtægter	43.592	116.009
	54.968	1.351.135

2 Andre finansielle omkostninger

	2019	2018
	kr.	kr.
Renteomkostninger i øvrigt	6.861.362	3.970.677
Øvrige finansielle omkostninger	2.146.729	0
	9.008.091	3.970.677

3 Skat af årets resultat

	2019	2018
	kr.	kr.
Aktuel skat	3.609.207	861.207
Ændring af udskudt skat	1.627.430	2.058.310
	5.236.637	2.919.517

4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	370.179.637
Afgange	(120.600)
Kostpris ultimo	370.059.037
Af- og nedskrivninger primo	(13.306.495)
Årets afskrivninger	(2.901.843)
Af- og nedskrivninger ultimo	(16.208.338)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	353.850.699

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	6.861.651	3.927.400	112.178.290	84.049.500
Bankgæld	0	0	43.751.607	0
Anden gæld	0	0	2.123.007	2.123.007
	6.861.651	3.927.400	158.052.904	86.172.507

6 Anden gæld

	2019 kr.	2018 kr.
Moms og afgifter	2.495.679	3.151.357
Anden gæld i øvrigt	91.228.455	139.027.256
	93.724.134	142.178.613

Under anden gæld i øvrigt indgår anfordringsgældsbeholdning fra Boka Holding A/S på 34.602 t.kr. Gæld til Millie Korsdal Johansen ApS, Sanne Korsdal Frederiksen ApS og Lisa korsdal Johansen indgår med 49.638

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter og bankgæld på i alt 162.792 t.kr. er sikret ved pant i ejendomme.

For pantet er der deponeret ejer- og skadesløsbreve på nom. 119.500 t.kr.

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

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 123.992 t.kr

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for 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, lejeindtægter for ejendomme, omkostninger til ejendomme og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med udlejningen og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

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 består af regnskabsårets af- og nedskrivninger. Gevinster og tab ved salg af materielle indregnes henholdsvis under andre driftsindtægter og andre driftsudgifter.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser.

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 aktiver**

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
-----------	-------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver 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 kontante beholdninger og bankindeståender.

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. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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