

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Erhvervsstyrelsen

Korsgade 13-17 ApS

Lindvedvej 71-77

5260 Odense S

Cvr-nr. 29 93 73 97

Årsrapport for perioden 1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 31/5 2016.


Dirigent
Lars Klitgaard



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: email@edelbo.dk · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

INDHOLDSFORTEGNELSE

	side
PÅTEGNINGER	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
LEDELSESBERETNING	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
ÅRSREGNSKAB	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Noter til årsregnskabet	12

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for Korsgade 13-17 ApS.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 31. maj 2016.

Direktion:



Lars Klitgaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

TIL KAPITALEJERNE I KORSGADE 13-17 APS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Korsgade 13-17 ApS for regnskabsåret 2015 omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse og balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

LEDELSENS ANSVAR FOR ÅRSREGNSKABET

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere en vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

KONKLUSION

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER**UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

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

Svendborg, den 31. maj 2016.

Revisionsfirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 48 61 78



Ole Nielsen
statsaut. revisor

SELSKABSOPLYSNINGER**SELSKABSOPLYSNINGER**

Korsgade 13-17 ApS
Lindvedvej 71-77
5260 Odense S

Telefon: 22 888 777

CVR-nr.: 29 93 73 97

Stiftet:

Hjemsted: Odense Kommune

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

MODERSELSKAB

Living Holding ApS
Egelundsvej 18, 1. sal
5250 Odense S
CVR-nr.: 31 34 93 11

DIREKTION

Lars Klitgaard

REVISION

RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
"Kogtvedlund"
Kogtvedparken 17
5700 Svendborg

Kontaktperson:
Reg. revisor Kim Hansen
kmh@edelbo.dk

LEDELSESBERETNING

BERETNING

Selskabets formål er investering i fast ejendom samt administration og projektudvikling heraf.

USIKKERHED VED INDREGNING OG MÅLING

Selskabets aktiver består af ejendomme, og de tilknyttede risici er værdiansættelsen af ejendommene til handelsværdi. Handelsværdien opgøres med udgangspunkt i den forventede leje ved fuld udlejning fratrukket tomgang og tilknyttede driftsomkostninger samt vedligeholdelse, som kapitaliseres med et til ejendommen fastsat afkastkrav.

Ved værdiansættelse af selskabets ejendomsportefølje pr. 31. december 2015 er anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 7,16 % (7,0 % i 2014)

Situationen på ejendomsmarkedet og på de finansielle markeder har medført en øget usikkerhed om værdiansættelsen af selskabets grunde og bygninger.

UDVIKLINGEN I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Det opnåede resultat er meget tilfredsstillende.

DEN FORVENTEDE UDVIKLING I 2016

Der forventes forbedret indtjening før finansielle poster.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet for året.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Korsgade 13-17 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

ÆNDRINGER I ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

NETTOOMSÆTNINGEN

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter ved udlejning af investeringsejendomme og dermed forbundne indtægter ved udlejningen. Lejernes bidrag til dækning af ejendommenes udgifter til levering af varme modregnes i de afholdte omkostninger i balancen under andre tilgodehavender eller anden gæld.

ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

Ejendommenes driftsudgifter indeholder omkostninger vedrørende drift af investeringsejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, forsikringer, renholdelse, skatter og afgifter samt andre driftsomkostninger.

FINANSIELLE INDTÆGTER OG OMKOSTNINGER

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 posterings direkte på egenkapitalen.

Moderselskabet og de tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssige overskud. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen således, at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCE

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

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

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

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af forventet tomgang og direkte udgifter i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændring i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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

Driftsmidler er optaget til anskaffelsessummen med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningerne sker lineært over aktivernes forventede brugstid som er sat til 10 år.

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

TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab på debitorer.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

UDBYTTE

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen på generalforsamlingen.

SKYLDIG SKAT OG UDSKUDT SKAT

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktiver, hvor opgørelsen af skatteværdien kan opgøres efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige under-skud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealisation sværdi.

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.

GÆLD TIL KREDITINSTITUTTER, LANGFRISTEDE

Hele gælden måles til dagsværdi. Dagsværdien af gæld til realkreditinstitutter opgøres med udgangspunkt i aktuelle børskurser på underliggende obligationer.

GÆLDSFORPLIGTELSER I ØVRIGT

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsposter samt for variabelt forrentede gældsposter normalt svarer til den nominelle værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

No- ter	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1 BRUTTOFORTJENESTE	2.992.441	3.193.592
2 Personaleudgifter	-50.000	-50.000
Årests afskrining driftmidler og inventar	-8.458	0
6 Værdiregulering, investeringsejendomme	1.965.741	6.024.460
Værdiregulering, gæld til dagsværdi	<u>224.852</u>	<u>-388.448</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	5.124.577	8.779.604
3 Finansielle indtægter	775	0
4 Finansielle omkostninger	<u>-647.705</u>	<u>-681.522</u>
RESULTAT FØR SKAT	4.477.648	8.098.082
5 Skat af årets resultat	<u>-1.006.461</u>	<u>-469.576</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>3.471.186</u></u>	<u><u>7.628.505</u></u>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Udbytte i regnskabsåret	0	0
Overført til overført resultat	<u>3.471.186</u>	<u>7.628.505</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>3.471.186</u></u>	<u><u>7.628.505</u></u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015**AKTIVER**

No- ter	<u>2015</u>	<u>2014</u>
ANLÆGSAKTIVER		
6 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
Investeringsejendomme	44.135.907	42.074.115
Driftsmateriel og inventar	91.043	0
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>44.226.950</u>	<u>42.074.115</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		
TILGODEHAVENDER		
Tilgodehavender fra salg	6.780	16.922
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0
Andre tilgodehavender	0	62.395
Periodeafgrænsningsposter	130.113	82.644
	<u>136.893</u>	<u>161.961</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>141.491</u>	<u>486.261</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>278.383</u>	<u>648.221</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>44.505.333</u></u>	<u><u>42.722.336</u></u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015**PASSIVER**

No- ter	<u>2015</u>	<u>2014</u>
7 EGENKAPITAL		
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	17.639.990	14.168.804
EGENKAPITAL I ALT	<u>17.764.990</u>	<u>14.293.804</u>
 HENSÆTTELSER		
8 Udskudt skat	<u>784.386</u>	<u>86.250</u>
 GÆLDSFORPLIGTELSE		
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
9 Prioritetsgæld	23.074.196	24.026.024
Deposita og forudbetalt leje	558.688	553.947
Afdrag på langfristet gæld	-731.172	-220.147
	<u>22.901.712</u>	<u>24.359.824</u>
 KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
Kortfristet del af langfristet gæld	731.172	220.147
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.822.369	2.995.958
8 Selskabskat	42.133	383.326
Anden gæld	458.570	383.027
	<u>3.054.245</u>	<u>3.982.458</u>
 GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>25.955.957</u>	<u>28.342.282</u>
 PASSIVER I ALT	<u>44.505.333</u>	<u>42.722.336</u>
 10 EVENTUALFORPLIGTELSE OG PANTSÆTNINGER M.V.		

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET**1 BRUTTOFORTJENESTE**

Posterne lejeindtægter, ejendommenes driftsudgifter og andre eksterne udgifter er i henhold til årsregnskabslovens § 32 sammendraget i posten bruttoresultat.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
2 PERSONALEUDGIFTER		
Andel i gager og lønninger	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
3 FINANSIELLE INDTÆGTER		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	0	0
Andre finansielle indtægter	<u>775</u>	<u>0</u>
	<u>775</u>	<u>0</u>
4 FINANSIELLE OMKOSTNINGER		
Renteudgifter, tilknyttede virksomheder	44.576	69.655
Andre finansielle omkostninger	<u>603.129</u>	<u>611.867</u>
	<u>647.705</u>	<u>681.522</u>
5 SKAT AF ÅRETS RESULTAT		
Overført mellem sambeskattede selskaber	266.193	0
Skat af årets resultat	42.133	383.326
Regulering af udskudt skat	<u>698.135</u>	<u>86.250</u>
	<u>1.006.461</u>	<u>469.576</u>
6 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
	2015	2015
	Investerings-	Driftsmidler
	ejendomme	og inventar
Anskaffelsessum ved årets begyndelse	45.573.239	99.500
Tilgang i året	96.051	0
Afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum ved årets slutning	<u>45.669.290</u>	<u>99.500</u>
Værdiregulering ved årets begyndelse	-3.499.124	0
Årets værdiregulering	<u>1.965.741</u>	<u>-8.458</u>
Værdireguleringer ved årets slutning	<u>-1.533.383</u>	<u>-8.458</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI VED ÅRETS SLUTNING	<u>44.135.907</u>	<u>91.043</u>

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

7 EGENKAPITAL	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>
Saldo ved årets begyndelse	125.000	14.168.804
Resultatdisponering	0	3.471.186
EGENKAPITAL	<u>125.000</u>	<u>17.639.990</u>

Anpartskapitalen er fordelt på anparter a 1.000 kr. eller multipla heraf.

8 UDSKUDT SKAT OG SELSKABSSKAT	<u>Udskudt skat</u>	<u>Selskabs- skat</u>
Saldo ved årets begyndelse	86.250	-383.326
Betalt i året	0	425.460
Regulering af tidligere års skatter	0	0
Skat af årets resultat	698.135	0
UDSKUDT SKAT OG SELSKABSSKAT	<u>784.386</u>	<u>42.133</u>

Den udskudte skat påhviler materielle anlægsaktiver og dagsværdireguleringer på gæld.

9 PRIORITETSGÆLD

Af prioritetsgælden forfalder 19.121 t.kr. efter 5 år.

10 EVENTUALFORPLIGTELSER OG PANTSÆTNINGER M.V.

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der givet pant i grunde og bygninger.

Der er i selskabets ejendomme tinglyst ejerpantebreve, i alt 5.300 t.kr. Ejerpantebrevene ligger til sikkerhed for selskabets, tilknyttede- og associeret virksomheds mellemværende med pengeinstitut.

Der er i selskabets ejendomme tinglyst ejerpantebreve, i alt 12.990 t.kr. Ejerpantebrevene ligger til sikkerhed for gæld til ledelsen.

Der foreligger jordforurening på selskabets grunde.

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen, og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.