



**Kappelskov Revision**  
Godkendt Revisionsaktieselskab

# Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

## **Korsbjerg Invest ApS**

Flagsøvej 3  
3520 Farum  
CVR-nummer: 30711246

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25/5 2018

  
Kurt Amadeus Finni Jensen  
Dirigent



## INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	
Ledespåtegning .....	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	3
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger .....	4
Ledelsesberetning .....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis .....	6
Resultatopgørelse .....	9
Balance .....	10
Noter .....	12



## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for Korsbjerg Invest ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farum, den 25. maj 2018

Direktion

Kurt Amadeus Finni Jensen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Korsbjerg Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Korsbjerg Invest ApS for perioden 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen 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.

Hillerød, den 25. maj 2018

Kappelskov Revision  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 11790577



Jonna Roth  
Registreret revisor  
mne7637



SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Korsbjerg Invest ApS  
Flagsøvej 3  
3520 Farum

CVR-nr.: 30 71 12 46  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
(11. regnskabsår)

Direktion

Kurt Amadeus Finni Jensen

Revisor

Kappelskov Revision  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
Milnersvej 7  
3400 Hillerød



## LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive ejendomsselskab.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Korsbjerg Invest ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "huslejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger".

#### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger i forbindelse med driften af ejendommen.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

**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.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	30 år	40 %

**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.

**Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.





## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Selskabsskat 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 indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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 nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

### Gældsforpligtelser

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 gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.


 RESULTATOPGØRELSE  
 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

	2017	2016
BRUTTOFORTJENESTE .....	130.744	98.630
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-118.938	-117.432
Nedskrivninger omsætningsaktiver .....	38.974	-77.053
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>50.780</b>	<b>-95.855</b>
Andre finansielle indtægter .....	27.208	24.453
Andre finansielle omkostninger .....	-87.026	-90.100
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-9.038</b>	<b>-161.502</b>
Skat af årets resultat .....	10.922	18.579
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>1.884</b>	<b>-142.923</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	105.800	103.400
Overført resultat .....	-103.916	-246.323
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>1.884</b>	<b>-142.923</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017  
AKTIVER

	2017	2016
Grunde og bygninger .....	7.720.879	7.839.817
Materielle anlægsaktiver .....	7.720.879	7.839.817
ANLÆGSAKTIVER .....	7.720.879	7.839.817
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	22.231	22.231
Tilgodehavender .....	22.231	22.231
OMSÆTNINGSAKTIVER .....	22.231	22.231
AKTIVER .....	7.743.110	7.862.048

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017  
 PASSIVER

	2017	2016
Virksomhedskapital .....	125.000	125.000
Overkurs ved emission .....	4.587.247	4.587.247
Overført resultat .....	-863.818	-759.902
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	105.800	103.400
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<u>3.954.229</u>	<u>4.055.745</u>
Hensættelse til udskudt skat .....	854.071	864.993
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b> .....	<u>854.071</u>	<u>864.993</u>
Prioritetsgæld .....	2.680.078	2.680.078
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<u>2.680.078</u>	<u>2.680.078</u>
Kreditinstitutter .....	94.044	92.794
Anden gæld .....	160.688	168.438
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<u>254.732</u>	<u>261.232</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b> .....	<u>2.934.810</u>	<u>2.941.310</u>
<b>PASSIVER</b> .....	<u>7.743.110</u>	<u>7.862.048</u>

- 1 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



NOTER

2017

2016

1 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med Korsbjerg Invest Holding ApS. Som dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst sædvanlig pant i ejendommen til sikkerhed for prioritetsgælden på kr. 2.770.000. Den regnskabsmæssige værdi på ejendommen udgør ultimo kr. 7.720.879.