



Kappelskov Revision
Godkendt Revisionsaktieselskab

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Korsbjerg Invest ApS

Flagsøvej 3
3520 Farum
CVR-nummer: 30 71 12 46

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21/6 2017

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 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse.....	9
Balance	10
Noter	12

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farum, den 20. juni 2017

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 2016 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 Etiske 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 20. juni 2017

Kappelskov Revision
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 11790577


Jonna Roth
Registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Korsbjerg Invest ApS
Flagsøvej 3
3520 Farum

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

Direktion

Kurt Amadeus Finni Jensen

Revisor

Kappelskov Revision
Godkendt Revisionsaktieselskab
Milnersvej 7
3400 Hillerød

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive ejendomsselskab.

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive ejendomsselskab.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på kr. -142.923, selskabets balance udgør kr. 7.862.048 og egenkapitalen kr. 4.055.745.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Korsbjerg Invest ApS for 2016 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 nominal 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 nettorealizationsværdi.

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 nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

	2016	2015
BRUTTOFORTJENESTE	98.630	141.212
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-117.432	-116.571
Nedskrivninger omsætningsaktiver	-77.053	-595.278
	<hr/>	<hr/>
DRIFTSRESULTAT	-95.855	-570.637
1 Andre finansielle indtægter	24.453	21.956
Andre finansielle omkostninger	-90.100	-86.631
	<hr/>	<hr/>
RESULTAT FØR SKAT	-161.502	-635.312
Skat af årets resultat	18.579	8.808
	<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	<u>-142.923</u>	<u>-626.504</u>
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	103.400	0
Overført resultat	-246.323	-626.504
	<hr/>	<hr/>
DISPONERET I ALT	<u>-142.923</u>	<u>-626.504</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
AKTIVER

	2016	2015
Grunde og bygninger	7.839.817	7.886.249
Materielle anlægsaktiver	<u>7.839.817</u>	<u>7.886.249</u>
ANLÆGSAKTIVER.....	<u>7.839.817</u>	<u>7.886.249</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	25.500
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	22.231	17.856
2 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	0
Tilgodehavender.....	<u>22.231</u>	<u>43.356</u>
Likvide beholdninger	0	982
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	<u>22.231</u>	<u>44.338</u>
AKTIVER.....	<u><u>7.862.048</u></u>	<u><u>7.930.587</u></u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
PASSIVER

	2016	2015
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overkurs ved emission	4.587.247	4.587.247
Overført resultat	-759.902	-513.579
Forslag til udbytte for regnskabsåret	103.400	0
	<hr/>	<hr/>
3 EGENKAPITAL	4.055.745	4.198.668
	<hr/>	<hr/>
Hensættelse til udskudt skat	864.993	883.572
	<hr/>	<hr/>
HENSATTE FORPLIGTELSE R	864.993	883.572
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld	2.680.078	2.676.619
	<hr/>	<hr/>
4 Langfristede gældsforpligtelser	2.680.078	2.676.619
	<hr/>	<hr/>
Kreditinstitutter	92.794	574
Anden gæld	168.438	171.154
	<hr/>	<hr/>
Kortfristede gældsforpligtelser	261.232	171.728
	<hr/>	<hr/>
GÆLDSFORPLIGTELSE R	2.941.310	2.848.347
	<hr/>	<hr/>
PASSIVER	7.862.048	7.930.587
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2016	2015	
1 Andre finansielle indtægter			
Renter mellemregning Korsbjerggaard Skole.....	24.453	21.948	
Renter, pengeinstitutter	0	8	
	<u>24.453</u>	<u>21.956</u>	
Andre finansielle indtægter i alt.....	<u>24.453</u>	<u>21.956</u>	
2 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse			
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	672.331	595.278	
Nedskrivning	-672.331	-595.278	
	<u>0</u>	<u>0</u>	
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse i alt.....	<u>0</u>	<u>0</u>	
Væsentlige vilkår: Der er ikke særlige vilkår. Beløbet forrentes.			
	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
3 Egenkapital			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overkurs ved emission.....	4.587.247	0	4.587.247
Overført resultat	-513.579	-246.323	-759.902
Forslag til udbytte for regnskabsåret ...	0	103.400	103.400
	<u>4.198.668</u>	<u>-142.923</u>	<u>4.055.745</u>
4 Langfristede gældsforpligtelser	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	2.676.619	2.680.078	2.770.000
	<u>2.676.619</u>	<u>2.680.078</u>	<u>2.770.000</u>

NOTER

5 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.

6 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. 7.839.817.