



**Kappelskov Revision**  
Godkendt Revisionsaktieselskab

# Årsrapport

1. januar - 31. december 2020

## **Korsbjerg Invest ApS**

Flagsøvej 3  
3520 Farum  
CVR-nummer: 30711246

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23. juni 2021



Kurt Amadeus Finni Jensen  
Dirigent



## INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning .....	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	3
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger .....	4
Ledelsesberetning .....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	6
Resultatopgørelse .....	9
Balance .....	10
Noter .....	12



## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farum, den 23. juni 2021

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 2020 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 23. juni 2021

Kappelskov Revision  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 11790577

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jonna Roth'.

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  
(14. 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

Årsregnskabet for Korsbjerg Invest ApS for 2020 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.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger i forbindelse med driften af ejendommen.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger.

### 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 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

### 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.

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

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### 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 2020

	2020	2019
BRUTTOFORTJENESTE .....	91.752	139.581
2 Personaleomkostninger .....	-15.750	-9.653
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-121.466	-121.051
Nedskrivninger omsætningsaktiver .....	109.738	98.843
DRIFTSRESULTAT .....	<u>64.274</u>	<u>107.720</u>
Andre finansielle indtægter .....	0	18.623
Andre finansielle omkostninger .....	-90.248	-89.718
RESULTAT FØR SKAT .....	<u>-25.974</u>	<u>36.625</u>
Skat af årets resultat .....	29.857	13.688
ÅRETS RESULTAT .....	<u><u>3.883</u></u>	<u><u>50.313</u></u>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	160.000	110.600
Overført resultat .....	-156.117	-60.287
DISPONERET I ALT .....	<u><u>3.883</u></u>	<u><u>50.313</u></u>


 BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020  
 AKTIVER

	2020	2019
Grunde og bygninger .....	7.450.515	7.571.404
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	16.723	0
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver .....	7.467.238	7.571.404
	<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER .....	7.467.238	7.571.404
	<hr/>	<hr/>
3 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse .....	0	0
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender .....	0	0
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER .....	0	0
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER .....	<u>7.467.238</u>	<u>7.571.404</u>


 BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020  
 PASSIVER

	2020	2019
Virksomhedskapital .....	125.000	125.000
Overført resultat .....	3.335.152	3.491.269
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	160.000	110.600
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>3.620.152</b>	<b>3.726.869</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	791.674	821.531
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b> .....	<b>791.674</b>	<b>821.531</b>
Prioritetsgæld .....	2.680.078	2.680.078
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>2.680.078</b>	<b>2.680.078</b>
Kreditinstitutter .....	94.631	98.924
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	113.854	89.179
Anden gæld .....	166.849	154.823
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>375.334</b>	<b>342.926</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b> .....	<b>3.055.412</b>	<b>3.023.004</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>7.467.238</b>	<b>7.571.404</b>
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

2020

2019

**1 Usædvanlige forhold**

Den hastige spredning af Covid-19 i Danmark og resten af verden i 2020 har nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder, der potentielt kan få store samfundsøkonomiske konsekvenser.

Selskabet er for nuværende ikke direkte berørt af de gennemførte restriktioner.

Hvis udbruddet af Covid-19 bliver langvarigt og myndighederne gennemfører yderligere tiltag for at dæmme op for smittespredningen, kan de samfundsøkonomiske konsekvenser blive markante. I et sådant scenarie kan selskabet også blive påvirket negativt.

Myndighederne har dog allerede planlagt flere økonomiske støttetiltag, og må forventes at gennemføre yderligere støttetiltag i tilfælde af et længerevarende udbrud, der vil afbøde konsekvenserne af restriktionerne.

Det er i sagens natur ikke muligt at foretage nogen beløbsmæssige opgørelse af den økonomiske konsekvens af udbruddet af Covid-19 for selskabet på nuværende tidspunkt.

**2 Personaleomkostninger**

Lønninger.....	15.750	9.653
	<u>15.750</u>	<u>9.653</u>
Personaleomkostninger i alt.....	<u>15.750</u>	<u>9.653</u>

**3 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse**

Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse .....	328.173	437.911
Nedskrivning .....	-328.173	-437.911
	<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

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld .....	2.680.078	2.680.078	-2.175.039
	<u>2.680.078</u>	<u>2.680.078</u>	<u>-2.175.039</u>



## NOTER

2020

2019

### 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. 7.450.515.