

KORSHOLM EJENDOM ApS

Korsholm Alle 14
5500 Middelfart

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

16/03/2016

Jan Erling Berntzen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Noter	11
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden KORSHOLM EJENDOM ApS
Korsholm Alle 14
5500 Middelfart

Telefonnummer: 63417777
Fax: 63417778
CVR-nr: 30738322
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Bankforbindelse Danske Bank
Albani Torv 2-3, 2.sal
5100 Odense C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Korsholm Ejendom ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Der er fravalgt revision i henhold til generalforsamlingsbeslutning. Der indstilles til fortsat fravalg for det kommende år.

Middelfart, den 16/03/2016

Direktion

Jan Erling Berntzen

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i investering og udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen udviser for regnskabsåret 2015 et overskud på kr. 71.201, hvilket selskabets ledelse finder tilfredsstillende. Resultatet er meget afhængig af udviklingen i valutakursen på den schweiziske franc, som ikke længere er fastlåst af den schweiziske nationalbank, og derfor igen har en væsentlig indvirkning på resultatet.

Selskabets ejendom, som er færdigbygget i 2008, er ikke værdireguleret pr. 31. december 2015, og derved værdiansat til en værdi svarende til anskaffelsesværdien, da der ikke findes nogen bedre vurdering. Værdien anses for at være retvisende.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er fra statustidspunktet og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som vil kunne forrykke vurderingen af årsrapporten væsentligt.

Den forventede udvikling

Ledelsen forventer et positivt resultat for 2016, idet valutakursen på den schweiziske franc ser ud til at blive på sit nuværende niveau, og dermed forventes det også, at man kan reetablere egenkapitalen ved fremtidig egenindtjening.

Miljø

Selskabet har ingen miljøbelastning.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt om indregning og måling

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Under henvisning til årsregnskabslovens § 32, har selskabet ledelse af konkurrencemæssige hensyn valgt at sammendrage posterne nettoomsætning og andre eksterne udgifter i posten bruttofortjeneste eller -tab. Betingelserne herfor anses for opfyldt.

Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med udlejning af fast ejendom.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Værdiregulering af investeringsejendom

Betydende ændringer i dagsværdien føres over resultatopgørelsen.

Skatter

Skat af årets resultat er udgiftsført med 23,5% af det regnskabsmæssige resultat under hensyntagen til ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster. Endvidere udgifts-/indtægtsføres de rentetillæg, der følger af acontoskatteordningen, sammen med den beregnede skat. Der er afsat udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem den regnskabsmæssige og den skattemæssige værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, hvortil aktiverne forventes at kunne realiseres.

Balance

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Selskabets grunde og bygninger er opført til kostpris for medgåede materialer og forsikring i byggeperioden samt tilskrevne renter på byggelånet. Betydelige ændringer i dagsværdien føres over resultatopgørelsen. Nettoopskrivninger efter skat bindes i posten "reserve for dagsværdi på investeringsaktiver".

I de regnskabsår, hvor selskabets ledelse vurderer, at værdireguleringen ikke er betydende for den samlede værdiansættelse af ejendommene, og dermed ikke bogføres, vil reguleringerne alene fremgå af ledelsesberetningen, hvilket begrundes med den følsomhed, der er knyttet til vurderingsprincipperne.

Selskabets ledelse foretager årligt en individuel værdiansættelse af hver enkelt ejendom på grundlag af en afkastbaseret dagsværdimodel med udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende driftsår korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser.

Afkastkravet fastsættes årligt af ledelsen dels på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype, dels på grundlag af indhentede eksterne vurderinger og dels på grundlag af ændringer i den enkelte ejendoms forhold.

Finansielle gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme værdiansættes til dagsværdi, idet dette følger princippet for værdiansættelse af investeringsejendomme.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttoresultat		632.479	613.701
Resultat af ordinær primær drift		632.479	613.701
Øvrige finansielle omkostninger	1	-573.725	-352.374
Ordinært resultat før skat		58.754	261.327
Skat af årets resultat	2	12.447	-70.687
Årets resultat		71.201	190.640
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		71.201	190.640
I alt		71.201	190.640

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger		8.695.897	8.695.897
Materielle anlægsaktiver i alt	3	8.695.897	8.695.897
Anlægsaktiver i alt		8.695.897	8.695.897
Aktiver i alt		8.695.897	8.695.897

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		126.000	126.000
Andre reserver		-369.797	-440.996
Egenkapital i alt	4	-243.797	-314.996
Hensættelse til udskudt skat		60.435	72.882
Hensatte forpligtelser i alt		60.435	72.882
Gæld til realkreditinstitutter		4.059.621	4.348.155
Gæld til banker		2.453.253	2.513.100
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	6.512.874	6.861.255
Gæld til realkreditinstitutter		287.905	285.807
Gæld til banker		492.717	402.041
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.191.802	995.733
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		393.961	393.175
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.366.385	2.076.756
Gældsforpligtelser i alt		8.879.259	8.938.011
Passiver i alt		8.695.897	8.695.897

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2015	2014
	kr.	kr.
Renter, bankgæld	148.149	157.172
Renter, prioritetsgæld	109.126	108.826
Urealiseret kurstab, valutalån	316.450	85.576
Gebyrer	0	800
	573.725	352.374

2. Skat af årets resultat

	2015	2014
	kr.	kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	-7.795	70.779
Regulering vedrørende tidligere år	-4.652	-92
	-12.447	70.687

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	8.695.897	0	0
Tilgang	0	0	0
Afgang	0	0	0
Kostpris ultimo	8.695.897	0	0
Opskrivninger primo	0	0	0
Årets opskrivning	0	0	0
Opskrivninger ultimo	0	0	0
Af- og nedskrivning primo	0	0	0
Årets afskrivning	0	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.695.897	0	0

4. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital kr.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte kr.	Ialt kr.
Saldo primo	126.000	0	-440.996	0	-314.996
Udloddet ordinært udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	71.201	0	71.201
Egenkapital ultimo	126.000	0	-369.797	0	-243.797

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	4.347.526	287.905	1.172.928	2.886.693
Valutalån	2.741.253	288.000	1.150.000	1.303.253
	7.088.779	575.905	2.322.928	4.189.946

6. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gældsforpligtelser er der afgivet sikkerhed i grund og bygninger for:

	Kursværdi 24.10.2008 kr.	Kursværdi 31.12.2015 kr.
Prioritetsgæld optaget 24.10.2008, nominelt 5.094 tkr.	4.263.408	4.347.526
Prioritetsgæld	4.263.408	4.347.526

Til sikkerhed for mellemværende med Danske Bank er der afgivet ejerpantebrev i ejendommen Korsholm Allé 14, 5500 Middelfart med kr. 2.000.000.

Herudover er der stillet sikkerhed af 3. mand.

7. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Følgende anpartshavere er noteret i selskabets anpartshaverfortegnelse som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5% af anpartskapitalen:

Peter Ditleff, Nordraakes Vei 44 c, 1369 Stabekk, Norge
 Jan Erling Berntzen, Dølevegen 9, 1472 Fjelhamar, Norge
 ELT A/S, v/Andres Eika, Grivivegen 54, 3800 Bø, Norge