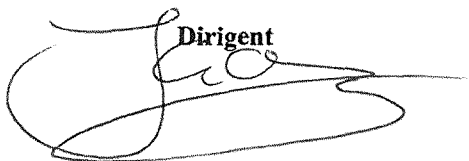


Korsholm Ejendom ApS
Cvr-nr. 30 73 83 22

Årsrapport for perioden 01.01.2016 - 31.12.2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 8/5 2017**

Dirigent


INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2016	9
Balance pr. 31.12.2016	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskab

Korsholm Ejendom ApS

Korsholm Alle 14

5500 Middelfart

Telefon: 6341 7777

CVR-nr.: 30 73 83 22

Stiftet: 01.07.2007

Hjemstedskommune: Middelfart

Regnskabsår: 01.01.-31.12.

Direktion

Jacob Christian Pedersen

Revision

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Herredsvej 32

7100 Vejle

Pengeinstitut

Fynske Bank

Østergade 4

5500 Middelfart

LEDELSESPÅTEGNING

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 26. april 2017

Direktion



Jacob Christian Pedersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Korsholm Ejendom ApS

Konklusion

Det er vores 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Korsholm Ejendom ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit *Revisors ansvar for revisionen af regnskabet*. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Selskabet har med virkning for regnskabsåret 2016 tilvalgt revision af selskabets årsregnskab. Sammenligningstillene i regnskabet er derfor ikke revideret.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden er opnået ved revision eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk krav end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes.

Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, hverunder noteoplysninger, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Trekantområdet, den 26. april 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31



Arne Kristensen

statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet består i investering og udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen udviser for regnskabsåret 2016 et overskud efter skat på 319.033 kr., hvilket selskabets ledelse finder meget tilfredsstillende.

Det er blevet besluttet at foretage ændring i regnskabspraksis i forhold til den regnskabsmæssige behandling af bygningen. Bygningen har tidligere været værdiansat til en værdi svarende til anskaffelsesværdien, da man ikke mente, at der fandtes en bedre vurdering heraf. Man anser ikke denne metode for retvisende længere.

Bygningen vil fremover blive afskrevet liniært over 50 år. Der er i afskrivningsgrundlaget taget højde for en scrapværdi på 3.000.000 kr.

Dette har påvirket resultatet for 2016 med 113.918 kr., som er medtaget under afskrivninger. Tidligere års afskrivninger er ført over egenkapitalen og har påvirket denne med 797.426 kr. i negativ retning.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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 2017.

Egenkapitalen er grundet ændringer i regnskabspraksis stadig negativ, men den forventes reetableret over en årrække ved egenindtjening.

Miljø

Selskabet har ingen miljøbelastning.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder.

~~Ændring i regnskabspraksis~~

Ledelsen i selskabet har valgt at ændre regnskabspraksis for selskabets ejendom, således at ejendommen optages til kostpris med fradrag for akkumulerede afskrivninger. Den valgte regnskabspraksis følger nu valgte praksis for koncernen. Den ændrede regnskabspraksis betyder, at sammenligningstallene i årsrapporten ligeledes er tilrettet.

Den samlede negative korrektion til egenkapitalen pr. 1. januar 2016 udgør 621.992 kr. og vedrører afskrivninger på ejendommen siden anskaffelsen med fradrag for udskudt skat.

Generelt om indregning og måling

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 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Under henvisning til årsregnskabslovens § 32, har selskabets 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS FORTSAT***Af- og nedskrivninger***

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

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

Skatter

Skat af årets resultat er udgiftsført med 22% 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS FORTSAT**Balancen*****Anlægsaktiver******Grunde og bygninger***

Ejendommen måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor ejendommen var klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Grunde og bygninger 50 år

Renteomkostninger på lån optaget til at finansiere ejendommen indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser

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

RESULTATOPGØRELSE FOR 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 tkr.</u>
Bruttofortjeneste		711.205	633
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	<u>(113.918)</u>	<u>0</u>
Resultat af primær drift		597.287	633
Finansielle indtægter		47.726	0
Finansielle udgifter		<u>(249.784)</u>	<u>(574)</u>
Resultat før skat		395.229	59
Skat af årets resultat	1	<u>(76.196)</u>	<u>12</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>319.033</u>	<u>71</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overføres til frie reserver		<u>319.033</u>	<u>71</u>
		<u>319.033</u>	<u>71</u>

BALANCE PR. 31.12.2016 - AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 tkr.</u>
Grunde og bygninger	2	<u>7.784.553</u>	<u>7.898</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>7.784.553</u>	<u>7.898</u>
 ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>7.784.553</u>	<u>7.898</u>
 Udskudt skatteaktiv		<u>38.803</u>	<u>115</u>
Tilgodehavender i alt		<u>38.803</u>	<u>115</u>
 OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>38.803</u>	<u>115</u>
 AKTIVER I ALT		<u>7.823.356</u>	<u>8.013</u>

BALANCE PR. 31.12.2016 - PASSIVER

	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Selskabskapital		126.000	126
Frie reserver		<u>(672.756)</u>	<u>(992)</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>(546.756)</u>	<u>(866)</u>
Banklån	3	2.437.514	2.453
Prioritetsgæld	3	<u>3.730.373</u>	<u>4.060</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>6.167.887</u>	<u>6.513</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	688.303	576
Øvrig bankgæld		104.486	205
Gæld til tilknyttet selskab		1.003.498	1.192
Anden gæld		<u>405.938</u>	<u>393</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>2.202.225</u>	<u>2.366</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>8.370.112</u>	<u>8.879</u>
PASSIVER I ALT		<u>7.823.356</u>	<u>8.013</u>
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	4		
Ejerforhold	5		

Egenkapitalopgørelse

	Anparts- kapital kr.	Frie reserver kr.	I alt kr.
Egenkapital 01.01.2016	126.000	(369.797)	(243.797)
Nettoeffekt ved rettelse af regnskabspraksis	0	(621.992)	(621.992)
Korrigeret egenkapital 01.01.2016	126.000	(991.789)	(865.789)
Ifølge resultatfordeling	0	319.033	319.033
Egenkapital 31.12.2016	126.000	(672.756)	(546.756)

Selskabskapitalen har uændret været kr. 126.000 i hele perioden.

NOTER

	2016	2015
1. Skat af ordinært resultat	kr.	tkr.
Ændring i udskudt skat	-76.196	-8
Ændring i udskudt skat, tidligere år	0	-4
	<u>-76.196</u>	<u>-12</u>

	2016	2015
2. Ejendommen Korsholm Alle 14	Ejendom	Ejendom
	kr.	tkr.
Kostpris 01.01.2016	8.695.897	8.696
Kostpris 31.12.2016	<u>8.695.897</u>	<u>8.696</u>
Akkumlerende afskrivninger 01.01.2016	-797.426	-683
Årets afskrivninger	-113.918	-114
Akkumulerede afskrivninger 31.12.2016	<u>-911.344</u>	<u>-797</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2016	<u>7.784.553</u>	<u>7.899</u>

3. Gældsforpligtelser

Opdeling af gældsforpligtelser mellem lang- og kortfristet kan specificeres således:

	Langfristet del			I alt
	Forfalder	Forfalder	Forfalder	
	0 - 1 år	1 - 5 år	5 år -	
Prioritetsgæld, (nom. 5.094 t.kr.)	290.023	1.181.535	2.548.838	4.020.396
Erhvervslån Fynske Bank	398.280	1.593.120	844.394	2.835.794
Gældsforpligtelser 31.12.2016	<u>688.303</u>	<u>2.774.655</u>	<u>3.393.232</u>	<u>6.856.190</u>

NOTER**4. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser**

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

	<u>24.10.2008</u> kr.	<u>31.12.2016</u> kr.
Prioritetsgæld optaget 24.10.2008, nominelt 5.094 t.kr		
Prioritetsgæld	4.263.408	4.020.396
	4.263.408	4.020.396

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

5. Ejerforhold

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

JCP Strib Holding ApS, Middelfart