



Tlf.: 76 42 94 00
vejle@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Roms Hule 4, 1. sal
DK-7100 Vejle
CVR-nr. 20 22 26 70

KORSGADE 8 APS
BUGATTIVEJ 5F, 7100 VEJLE
ÅRSRAPPORT
1. JULI 2018 - 31. DECEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 26. august 2020

Morten Ib

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. juli 2018 - 31. december 2019	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Korsgade 8 ApS Bugattivej 5F 7100 Vejle
	CVR-nr.: 36 96 49 60 Stiftet: 14. juli 2015 Hjemsted: Vejle Regnskabsår: 1. juli 2018 - 31. december 2019
Direktion	Lars Hyldsberg Berggreen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 31. december 2019 for Korsgade 8 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 31. december 2019.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 26. august 2020

Direktion:

Lars Hyldsberg Berggreen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Korsgade 8 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Korsgade 8 ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Vejle, den 26. august 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Frank Lau
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32054

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Usædvanlige forhold

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis, idet man er overgået til indregning af investeringsejendomme til dagsværdi mod tidligere indregning til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Med den nye praksis foretages der løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommenes brugstid. Sammenligningstallene for sidste år er ændret i overensstemmelse med den nye praksis

Der henvises i øvrigt til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, herunder beskrivelse af påvirkningen på årsrapporten af praksisændringen.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Der hersker ikke fuld viden eller sikkerhed ved måling til dagsværdi, men det regnskabsmæssige skøn udtrykker det mest sandsynlige økonomiske forløb baseret på de oplysninger, der er til rådighed for årsrapportens udarbejdelse.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen kan ikke sammenholdes med indeværende år, da indeværende år er en omlægningsperiode på 18 måneder, mens sidste år dækker 12 måneder.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling. Den verserende krise pga. Covid-19 har indtil nu ikke påvirket virksomhedens økonomi, og den forventes ikke at have nævneværdig påvirkning.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 31. DECEMBER

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		187.151	47.561
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		477.580	30.000
DRIFTSRESULTAT		664.731	77.561
Andre finansielle indtægter.....	1	42.738	686
Andre finansielle omkostninger.....	2	-180.376	-47.762
RESULTAT FØR SKAT		527.093	30.485
Skat af årets resultat.....	3	-116.438	-6.600
ÅRETS RESULTAT		410.655	23.885
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		410.655	23.885
I ALT		410.655	23.885

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		5.345.000	1.768.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	5.345.000	1.768.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....		1.740.363	0
Finansielle anlægsaktiver.....	5	1.740.363	0
ANLÆGSAKTIVER.....		7.085.363	1.768.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	48.442
Periodeafgrænsningsposter.....		33.794	0
Tilgodehavender.....		33.794	48.442
Likvide beholdninger.....		86.547	2.066
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		120.341	50.508
AKTIVER.....		7.205.704	1.818.508

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Selskabskapital.....		100.000	100.000
Overført resultat.....		912.695	502.040
EGENKAPITAL.....	6	1.012.695	602.040
Hensættelse til udskudt skat.....		225.000	118.000
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		225.000	118.000
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.365.840	971.911
Depositum.....		102.696	46.155
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.025.388	0
Anden gæld.....		3.291.610	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	5.785.534	1.018.066
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	94.000	42.000
Gæld til pengeinstitutter.....		0	7.062
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		47.077	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		11.647	0
Selskabsskat.....		9.438	21.340
Anden gæld.....		20.313	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		182.475	80.402
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		5.968.009	1.098.468
PASSIVER.....		7.205.704	1.818.508
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	10		
Medarbejderforhold	11		

NOTER

	2018/19 kr.	2017/18 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	42.738	686	
	42.738	686	
Andre finansielle omkostninger			2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	180.376	47.762	
	180.376	47.762	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	9.438	0	
Regulering af udskudt skat.....	107.000	6.600	
	116.438	6.600	
Materielle anlægsaktiver			4
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. juli 2018.....		1.247.560	
Tilgang.....		3.099.420	
Kostpris 31. december 2019.....		4.346.980	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2018.....		520.440	
Årets værdireguleringer.....		477.580	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019.....		998.020	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....		5.345.000	

Investeringsejendommene består af tre udlejningsejendomme. Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftafkast og individuelt fastsat afkastningskrav.

Det årlige driftsafkast for de kommende år vurderes at udgøre 384 tkr., samlet set for de tre ejendomme, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 1 tkr., samt årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 159 tkr., samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 6,22 % til 7,48 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv.

NOTER

						Note
Finansielle anlægsaktiver						5
					Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	
Tilgang					1.740.363	
Kostpris 31. december 2019.....					1.740.363	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....					1.740.363	
 Egenkapital						 6
		Selskabs- kapital	Overført resultat		I alt	
Egenkapital 31. december 2018.....		100.000	92.888		192.888	
Praksisændringer.....			409.152		409.152	
Korrigeret egenkapital 1. juli 2018.....		100.000	502.040		602.040	
Forslag til resultatdisponering.....			410.655		410.655	
Egenkapital 31. december 2019.....		100.000	912.695		1.012.695	
 Praksisændringer, jf. anvendt regnskabspraksis er opgjort netto efter udskudt skat heraf. Udskudt skat af praksisændring udgør 115 tkr.						
Langfristede gældsforpligtelser						7
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	1.375.440	9.600	1.327.440	1.013.911	42.000	
Depositum.....	102.696	0	102.696	46.155	0	
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	1.025.388	0	967.668	0	0	
Anden gæld.....	3.376.010	84.400	1.941.206	0	0	
	5.879.534	94.000	4.339.010	1.060.066	42.000	
 Eventualposter mv.						 8
Hæftelse i sambeskatningen						
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.						
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for KSI Gruppen Holding A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.						

NOTER

	Note
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9
Til sikkerhed for realkreditinstitutter, 1.375 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 5.345 tkr.	
Selskabet har udstedt ejerpantebrev på 2.300 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.	
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	10
Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedrenten ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Der hersker ikke fuld viden eller sikkerhed ved måling til dagsværdi, men det regnskabsmæssige skøn udtrykker det mest sandsynlige økonomiske forløb baseret på de oplysninger, der er til rådighed for årsrapportens udarbejdelse.	
Medarbejderforhold	11
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017/18: 1)	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Korsgade 8 ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Selskabets investeringsejendomme var tidligere målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Praksis ændres til, at investeringsejendomme indregnes og måles til dagsværdi og med indregning i resultatopgørelsen af årets værdireguleringer.

Årsagen til praksisændringen er, at selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme med henblik på at opnå et løbende afkast heraf. Anvendelsen af reglerne for måling af investeringsejendomme til dagsværdier giver dermed et mere retvisende billede af virksomhedens aktiver og forpligtelser, egenkapital, finansielle stilling, resultat og pengestrømme, hvorfor regnskabspraksis er ændret i overensstemmelse hermed.

Sammenligningstal vedrørende praksisændringerne er tilrettet for sidste år. Praksisændringerne på sammenligningstallene er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. egenkapitalnoten.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen for 2019 udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 527 tkr. og årets resultat efter skat med 411 tkr. som følge af indregnet dagsværdiregulering og tilbageførsel af tidligere afskrivninger. Balancesummen ultimo forøges med 1.051 tkr., som kan henføres til investeringsejendommene. For 2017/18 er årets resultat før skat ændret med 32 tkr. og efter skat med 25 tkr., mens balancesummen primo er forøget med 525 tkr og egenkapitalen pr. 1. juli 2018 er forøget med 409 tkr. Den udskudte skat primo er som følge af praksisændringen, ændret med 115 tkr.

Sammenligningstal

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen kan ikke sammenholdes med indeværende år, da i år er en omlægningsperiode på 18 måneder, mens sidste år dækker 12 måneder.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Oprævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat

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, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.