

# ***Korf Ejendomme ApS***

Hvedemarken 12, 3520 Farum

## **Årsrapport for 2017**

CVR-nr. 38 62 94 92

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 23/05 2018

Lars Rud Korf Jacobsson  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	4
Balance 31. december	5
Noter til årsregnskabet	7

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Korf Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farum, den 23. maj 2018

**Direktion**



Lars Rud Korf Jacobsson

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Korf Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Korf Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 23. maj 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31



Michael Krath

statsautoriseret revisor

mne34155

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Korf Ejendomme ApS  
Hvedemarken 12  
3520 Farum

CVR-nr.: 38 62 94 92

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: Furesø

### Direktion

Lars Rud Korf Jacobsson

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Milnersvej 43  
3400 Hillerød

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>10.130.062</b>
Personaleomkostninger	2	-422.942
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	-70.671
Andre driftsomkostninger		<u>-47.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>9.589.449</b>
Finansielle indtægter		40.632
Finansielle omkostninger		<u>-607.621</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>9.022.460</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-1.988.752</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>7.033.708</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	<u>7.033.708</u>
	<b><u>7.033.708</u></b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2017</u> DKK
Investeringsejendomme	5	114.869.193
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	35.198
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>114.904.391</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>114.904.391</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		362.545
Andre tilgodehavender		4.039
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>366.584</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>366.584</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>115.270.975</u></b>

## Balance 31. december

### Passiver

	<u>Note</u>	<u>2017</u> DKK
Selskabskapital		500.000
Overført resultat		40.594.099
<b>Egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>41.094.099</b>
Hensættelse til udskudt skat		9.859.306
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>9.859.306</b>
Gæld til realkreditinstitutter		54.072.812
Kreditinstitutter		3.779.611
Deposita		3.073.756
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8</b>	<b>60.926.179</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8	1.250.000
Kreditinstitutter	8	715.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		985.226
Selskabsskat		234.410
Anden gæld		206.755
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.391.391</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>64.317.570</b>
<b>Passiver</b>		<b>115.270.975</b>
Væsentligste aktiviteter	1	
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9	
Anvendt regnskabspraksis	10	



## Noter til årsregnskabet

### 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabet er et ejendomsselskab, som ejer ejendomme til udlejning.

	<u>2017</u> DKK
<b>2 Personaleomkostninger</b>	
Lønninger	373.744
Pensioner	14.738
Andre omkostninger til social sikring	3.812
Andre personaleomkostninger	<u>30.648</u>
	<b>422.942</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<u>1</u>
<b>3 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>	
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>70.671</u>
	<b>70.671</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>	
Årets aktuelle skat	234.410
Årets udskudte skat	<u>1.754.342</u>
	<b>1.988.752</b>
<b>5 Aktiver der måles til dagsværdi</b>	
	<u>Investerings- ejendomme</u> DKK
Kostpris 1. januar	66.284.162
Tilgang i årets løb	<u>26.329.328</u>
Kostpris 31. december	<u>92.613.490</u>

## Noter til årsregnskabet

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

	Investerings- ejendomme DKK
Værdireguleringer 1. januar	16.683.483
Årets værdireguleringer	5.572.220
Værdireguleringer 31. december	<u>22.255.703</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>114.869.193</u></b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for erhvervsejendomme med en mindre del bolig beliggende i Farum og omegn er opgjort ved benyttelse af afkastmodel på baggrund af forventet overskud før finansielle poster for det kommende år på kr. 5.735.000 og en indregnet forrentning på 6,75 %, hvilket medfører en samlet anslået værdi for disse ejendomme på kr. 84.963.000. Ejendomme anskaffet inden for det sidste år reguleres ikke. Den opgjorte værdi medfører en opskrivning af ejendommene på kr. 5.572.220.

### 6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar	323.244
Tilgang i årets løb	29.625
Afgang i årets løb	<u>-307.000</u>
Kostpris 31. december	<u>45.869</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	0
Årets afskrivninger	70.671
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>-60.000</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>10.671</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>35.198</u></b>

## Noter til årsregnskabet

### 7 Egenkapital

	Selskabskapital	Overkurs ved	Overført	I alt
	DKK	emission	resultat	DKK
		DKK	DKK	
Egenkapital 1. januar	500.000	33.560.391	0	34.060.391
Årets resultat	0	0	7.033.708	7.033.708
Overført fra overkurs	0	-33.560.391	33.560.391	0
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>500.000</b>	<b>0</b>	<b>40.594.099</b>	<b>41.094.099</b>

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

#### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	48.072.812
Mellem 1 og 5 år	6.000.000
Langfristet del	54.072.812
Inden for 1 år	1.250.000
	<b>55.322.812</b>

#### Kreditinstitutter

Efter 5 år	79.611
Mellem 1 og 5 år	3.700.000
Langfristet del	3.779.611
Inden for 1 år	715.000
	<b>4.494.611</b>

#### Deposita

Efter 5 år	0
Mellem 1 og 5 år	3.073.756
Langfristet del	3.073.756
Inden for 1 år	0
	<b>3.073.756</b>

## Noter til årsregnskabet

2017

DKK

### 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

#### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	110.921.207
---	-------------

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har gennem pengeinstitut stillet betalingsgaranti på kr. 6.930.000 over for realkreditinstitut.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Korf ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskat og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## Noter til årsregnskabet

### 10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Korf Ejendomme ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

#### Generelt om indregning og måling

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 regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes ud fra lejeperioden, hvor lejemålet har fundet sted.

### Direkte ejendomsudgifter

Direkte ejendomsudgifter indeholder udgifter på ejendommene herunder ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

## Noter til årsregnskabet

### 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger bortset fra produktionslønninger.

#### **Af- og nedskrivninger**

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

#### **Andre driftsindtægter/-omkostninger**

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### **Finansielle poster**

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

#### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskab. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### **Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver**

#### ***Investeringsjendomme***

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelses-

## Noter til årsregnskabet

### 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

teknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2017 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Ejendomme anskaffet inden for det sidste år optages til kostpris.

#### ***Øvrige materielle anlægsaktiver***

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      3 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

#### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver 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

## Noter til årsregnskabet

### 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

#### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.