
Korf Ejendomme ApS

Dybedalsvej 16, 3520 Farum

Årsrapport for 2019

CVR-nr. 38 62 94 92

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 30/04 2020

Lars Rud Korf Jacobsson
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Korf Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farum, den 30. april 2020

Direktion

Lars Rud Korf Jacobsson

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Korf Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Korf Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores 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. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi ud-

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

trykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Hillerød, den 30. april 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Michael Krath

statsautoriseret revisor

mne34155

Selskabsoplysninger

Selskabet

Korf Ejendomme ApS
Dybedalsvej 16
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

	Note	2019 DKK	2018 TDKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		5.962.882	6.387
Værdireguleringer af investeringsejendomme		-2.992.456	9.527
Bruttofortjeneste		2.970.426	15.914
Personaleomkostninger	2	-659.586	-702
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-39.830	-16
Resultat før finansielle poster		2.271.010	15.196
Finansielle indtægter	2	0	0
Finansielle omkostninger		-700.779	-756
Resultat før skat		1.570.233	14.440
Skat af årets resultat	3	-350.671	-3.178
Årets resultat		1.219.562	11.262

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		1.219.562	11.262
		1.219.562	11.262

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 TDKK
Investeringsejendomme	5	150.518.308	140.762
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	131.959	19
Materielle anlægsaktiver		150.650.267	140.781
Anlægsaktiver		150.650.267	140.781
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	731
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		62.311	0
Andre tilgodehavender		131.056	673
Periodeafgrænsningsposter		14.626	0
Tilgodehavender		207.993	1.404
Omsætningsaktiver		207.993	1.404
Aktiver		150.858.260	142.185

Balance 31. december

Passiver

	Note	2019 DKK	2018 TDKK
Selskabskapital		500.000	500
Overført resultat		53.075.550	51.856
Egenkapital	6	53.575.550	52.356
Hensættelse til udskudt skat		13.169.146	12.866
Hensatte forpligtelser		13.169.146	12.866
Gæld til realkreditinstitutter		55.217.476	50.902
Kreditinstitutter		0	10.440
Deposita		4.029.917	3.920
Langfristede gældsforpligtelser	7	59.247.393	65.262
Gæld til realkreditinstitutter	7	2.080.000	1.480
Kreditinstitutter	7	880.788	690
Leverandører af varer og tjenesteydelser		709.007	1.425
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	140
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.821	46
Anden gæld		21.194.555	7.920
Kortfristede gældsforpligtelser		24.866.171	11.701
Gældsforpligtelser		84.113.564	76.963
Passiver		150.858.260	142.185
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabet er et ejendomsselskab, som ejer ejendomme til udlejning.

2 Personaleomkostninger

	2019 DKK	2018 TDKK
Lønninger	601.196	591
Pensioner	33.616	36
Andre omkostninger til social sikring	6.463	5
Andre personaleomkostninger	18.311	70
	659.586	702
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2

3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	47.938	171
Årets udskudte skat	302.733	3.007
	350.671	3.178

4 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar	45.869
Tilgang i årets løb	152.199
Kostpris 31. december	198.068
Ned- og afskrivninger 1. januar	26.279
Årets afskrivninger	39.830
Ned- og afskrivninger 31. december	66.109
Regnskabsmæssig værdi 31. december	131.959

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	108.980.497
Tilgang i årets løb	12.747.242
Kostpris 31. december	<u>121.727.739</u>
Værdireguleringer 1. januar	31.783.025
Årets værdireguleringer	-2.992.456
Værdireguleringer 31. december	<u>28.790.569</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>150.518.308</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

Dagsværdien for erhvervssejendomme 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. 7.652.000 og en indregnet forrentning på 7,00 %, hvilket medfører en samlet anslået værdi for disse ejendomme på kr. 109.310.000. Dagsværdien for erhvervssejendom beliggende centralt i København er opgjort ved benyttelse af afkastmodel på baggrund af forventet overskud før finansielle poster for det kommende år på kr. 205.000 og en indregnet forrentning på 4,5 %, hvilket medfører en samlet anslået værdi for denne ejendom på kr. 4.560.000. Ejendomme anskaffet og under udvikling inden for det sidste år reguleres ikke. Den opgjorte værdi medfører en negativ værdiregulering af ejendommene på kr. 2.992.456.

6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	51.855.988	52.355.988
Årets resultat	0	1.219.562	1.219.562
Egenkapital 31. december	<u>500.000</u>	<u>53.075.550</u>	<u>53.575.550</u>

Noter til årsregnskabet

7 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:

	2019 DKK	2018 TDKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	46.650.000	44.631
Mellem 1 og 5 år	8.567.476	6.271
Langfristet del	55.217.476	50.902
Inden for 1 år	2.080.000	1.480
	57.297.476	52.382
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	0	105
Mellem 1 og 5 år	0	10.335
Langfristet del	0	10.440
Inden for 1 år	0	690
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	880.788	0
Kortfristet del	880.788	690
	880.788	11.130
Deposita		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	4.029.917	3.920
Langfristet del	4.029.917	3.920
Inden for 1 år	0	0
	4.029.917	3.920

Noter til årsregnskabet

	2019	2018
	DKK	DKK
8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	125.584.585	123.752
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 16.394, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	54.290.000	50.080

Eventualforpligtelser

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 selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Korf Ejendomme ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2019 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.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, direkte ejendomsudgifter og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhengige omkostninger.

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.

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 investeringsejendomme.

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 værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2019 er for hver enkelt ejendom opgjort

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 eller under udvikling 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 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 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 proventuet 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 nominal værdi.