

**Korsør Ejendomme ApS
Bag Stadion 21
4220 Korsør**

CVR-nr: 39 39 36 03

**ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2019**

(2. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den ___/___ 2020

Dirigent

HE Revision
Registreret revisions-
anpartsselskab

Strandvej 43, 1.th.
DK-4220 Korsør

Tlf. 58 35 12 10
Fax 58 35 12 05

he@he-revision.dk
www.he-revision.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

| | |
|---|---|
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 4 |

Ledelsesberetning mv.

| | |
|---------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019

| | |
|--------------------------|----|
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse | 11 |
| Balance | 12 |
| Egenkapitalopgørelse | 14 |
| Noter | 15 |

LEDELSESPÅTEGNING

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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 perioden 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Korsør, den 9. marts 2020

Direktion

Anders Jakobsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Korsør Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Korsør Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 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 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.

Korsør, den 9. marts 2020

HE Revision
Registreret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr.: 29404992

Henrik Eriksen
Registreret revisor
mne16345

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Korsør Ejendomme ApS
Bag Stadion 21
4220 Korsør

E-mail: aja@alunord.dk

CVR-nr.: 39 39 36 03
Kommune: Slagelse
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Anders Jakobsen

Pengeinstitut

Fynske Bank
Østergade 4
5500 Middelfart

Revisor

HE Revision
Registreret Revisionsanpartsselskab
Strandvej 43, 1. th.
4220 Korsør

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har været udlejning af to industriejendomme i Korsør samt at fungere som holdingselskab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Korsør Ejendomme ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider beløbsgrænserne.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, produktionsomkostninger og andre driftsindtægter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investerings ejendommens driftsomkostninger

Investerings ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede og associerede virksomheders resultater efter skat.

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske tilknyttede virksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

Skat

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

| | <u>Brugstid</u> | <u>Restværdi</u> |
|---|-----------------|------------------|
| Bygninger | 25 år | 0 % |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 4 år | 0 % |

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Selskabsskat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

| | 2019 kr. | 2018 tkr. |
|---|----------------|--------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | 640.068 | 237 |
| 1 Personaleomkostninger | -318.360 | 0 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | -193.055 | -134 |
| Andre driftsomkostninger | -24.550 | 0 |
| DRIFTSRESULTAT | 104.103 | 103 |
| Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 491.324 | 0 |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder | -119.249 | -334 |
| Andre finansielle omkostninger | -22.759 | -23 |
| RESULTAT FØR SKAT | 453.419 | -254 |
| Skat af årets resultat | -45.826 | -65 |
| ÅRETS RESULTAT | 407.593 | -319 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | |
| Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 491.324 | 0 |
| Overført resultat | -83.731 | -319 |
| DISPONERET I ALT | 407.593 | -319 |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019
AKTIVER

| | 2019 kr. | 2018 tkr. |
|--|------------------|--------------|
| 2 Grunde og bygninger | 5.690.000 | 5.691 |
| 2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 36.562 | 0 |
| Materielle anlægsaktiver | 5.726.562 | 5.691 |
| 3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 541.324 | 0 |
| Finansielle anlægsaktiver | 541.324 | 0 |
| ANLÆGSAKTIVER | 6.267.886 | 5.691 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 1.977 | 73 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 0 | 0 |
| Andre tilgodehavender | 0 | 7 |
| Tilgodehavender | 1.977 | 80 |
| Likvide beholdninger | 183.550 | 0 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | 185.527 | 80 |
| AKTIVER | 6.453.413 | 5.771 |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019
PASSIVER

| | 2019 kr. | 2018 tkr. |
|--|------------------|--------------|
| Virksomhedskapital | 50.000 | 50 |
| Reserve for opskrivninger | 4.401.179 | 4.257 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 491.324 | 0 |
| Overført resultat | -402.455 | -319 |
| EGENKAPITAL | 4.540.048 | 3.988 |
| Hensættelse til udskudt skat | 1.241.358 | 1.201 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER | 1.241.358 | 1.201 |
| Anden gæld | 12.840 | 0 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 12.840 | 0 |
| Kreditinstitutter | 0 | 2 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 2.034 | 94 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 45.000 | 0 |
| Selskabsskat | 45.826 | 65 |
| Anden gæld | 566.307 | 421 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 659.167 | 582 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER | 672.007 | 582 |
| PASSIVER | 6.453.413 | 5.771 |

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | 2019 kr. | 2018 tkr. |
|--|------------------|--------------|
| Virksomhedskapital primo | 50.000 | 50 |
| Virksomhedskapital ultimo | 50.000 | 50 |
| Reserve for opskrivninger primo | 4.257.178 | 0 |
| Tilgang i årets løb | 144.001 | 4.257 |
| Reserve for opskrivninger ultimo | 4.401.179 | 4.257 |
| Årets bevægelse, resultatdisponering | 491.324 | 0 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ultimo | 491.324 | 0 |
| Overført resultat, primo | -318.724 | 0 |
| Årets resultat | -83.731 | -319 |
| Overført resultat ultimo | -402.455 | -319 |
| EGENKAPITAL | 4.540.048 | 3.988 |

NOTER

| | 2019 kr. | 2018 tkr. |
|---------------------------------------|-------------------------|---|
| 1 Personaleomkostninger | | |
| Antal personer beskæftiget | 1 | 0 |
| Lønninger | 318.360 | 0 |
| | <u>318.360</u> | <u>0</u> |
| 2 Materielle anlægsaktiver | | |
| | Grunde og bygninger | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |
| Kostpris, primo | 366.510 | 0 |
| Tilgang i årets løb | 0 | 187.560 |
| Afgang i årets løb | 0 | -142.560 |
| | <u>366.510</u> | <u>45.000</u> |
| Kostpris 31. december 2019 | | |
| Opskrivninger, primo | 5.457.920 | 0 |
| Årets opskrivninger | 184.617 | 0 |
| | <u>5.642.537</u> | <u>0</u> |
| Opskrivninger 31. december 2019 | | |
| Af-/nedskrivninger, primo | -134.430 | 0 |
| Årets af-/nedskrivninger | -184.617 | -8.438 |
| | <u>-319.047</u> | <u>-8.438</u> |
| Af-/nedskrivninger 31. december 2019 | | |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>5.690.000</u> | <u>36.562</u> |

NOTER

| | 2019 kr. | 2018 tkr. |
|---|----------------|--------------|
| 3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | |
| Tilgang i årets løb | 50.000 | 0 |
| Kostpris 31. december 2019 | 50.000 | 0 |
| Årets resultatandele | 491.324 | 0 |
| Op- og nedskrivninger 31. december 2019 | 491.324 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019 | 541.324 | 0 |

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kan specificeres således:

| Navn, Hjemsted | Ejerandel | Egenkapital | Resultat |
|---------------------|-----------|-------------|----------|
| Alunord ApS, Korsør | 100 % | 541.324 | 491.324 |

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som administrationsselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. 31. december 2019 kr. 227.898. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Anders Jakobsen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-480626168220
Tidspunkt for underskrift: 09-03-2020 kl.: 11:35:20
Underskrevet med NemID

Henrik Eriksen

Som Revisor NEM ID
RID: 1178479232534
Tidspunkt for underskrift: 09-03-2020 kl.: 11:36:34
Underskrevet med NemID

Anders Jakobsen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-480626168220
Tidspunkt for underskrift: 09-03-2020 kl.: 11:39:00
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 3a0cafa1YjKn52447681

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.