

**Ejendomsselskabet Korshøj ApS**  
Thomas Koppels Gade 30, 1., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 40 52 64 39

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. april 2024

---

Keld Korshøj  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Korshøj ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 17. april 2024

### Direktion

Keld Korshøj

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Korshøj ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Korshøj ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Herning, den 17. april 2024

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Tommy H. Andersen

statsautoriseret revisor  
mne31399

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Korshøj ApS Thomas Koppels Gade 30, 1. 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 40 52 64 39
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Keld Korshøj
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning
<b>Bankforbindelse</b>	Jyske Bank, Åboulevarden 11, 8000 Aarhus C
<b>Modervirksomhed</b>	Korshøj Familieholding ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af anlægsinvestering i fast ejendom, ejendomsadministration, udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendommens værdi er fastsat på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Korshøj ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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 kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til dagsværdi. Selskabet anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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 og 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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Korshøj ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 på egenkapitalen.

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 nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>418.444</b>	<b>471.352</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.675.000	-150.000
2 Personaleomkostninger	<u>-24.000</u>	<u>-24.000</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>2.069.444</b>	<b>297.352</b>
Andre finansielle indtægter	2.378	0
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-304.015</u>	<u>-200.682</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.767.807</b>	<b>96.670</b>
Skat af årets resultat	<u>-388.918</u>	<u>-21.392</u>
<b>Årets resultat</b>	<b>1.378.889</b>	<b>75.278</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	<u>1.378.889</u>	<u>75.278</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.378.889</b>	<b>75.278</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendomme	<u>14.000.000</u>	<u>12.325.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>14.000.000</u>	<u>12.325.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>14.000.000</u></b>	<b><u>12.325.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	75.205	22.873
	Periodeafgrænsningsposter	<u>15.807</u>	<u>35.139</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>91.012</u>	<u>58.012</u>
	Likvide beholdninger	<u>40.376</u>	<u>273.282</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>131.388</u></b>	<b><u>331.294</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>14.131.388</u></b>	<b><u>12.656.294</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	1.935.621	556.732
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.985.621</u></b>	<b><u>606.732</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	422.943	54.443
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>422.943</u></b>	<b><u>54.443</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
5	Kreditinstitutter i øvrigt	3.224.000	3.077.000
6	Gæld til pengeinstitutter	7.626.453	8.161.255
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>10.850.453</u>	<u>11.238.255</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	365.000	189.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	252.050	263.674
	Selskabsskat	20.418	54.393
	Anden gæld	234.903	249.797
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>872.371</u>	<u>756.864</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>11.722.824</u></b>	<b><u>11.995.119</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>14.131.388</u></b>	<b><u>12.656.294</u></b>

- 1 Oplysninger om dagsværdi
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 8 Eventualposter

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	429.120	469.120
Tilgang ved fusion	0	52.334	52.334
Tilgang ved fusion	10.000	0	10.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	75.278	75.278
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	556.732	606.732
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.378.889	1.378.889
	<b>50.000</b>	<b>1.935.621</b>	<b>1.985.621</b>

## Noter

---

### 1. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december	14.000.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>1.675.000</u>

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	<u>24.000</u>	<u>24.000</u>
	<b><u>24.000</u></b>	<b><u>24.000</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	46.607	45.000
Andre finansielle omkostninger	<u>257.408</u>	<u>155.682</u>
	<b><u>304.015</u></b>	<b><u>200.682</u></b>

## Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	12.321.192	5.859.192
Tilgang ved fusion	<u>0</u>	<u>6.462.000</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>12.321.192</u></b>	<b><u>12.321.192</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar	3.808	15.808
Tilgang ved fusion	1.675.000	138.000
Årets regulering til dagsværdi	<u>0</u>	<u>-150.000</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<b><u>1.678.808</u></b>	<b><u>3.808</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>14.000.000</u></b>	<b><u>12.325.000</u></b>

Selskabets investeringsejendomme består af 3 boligejendomme på i alt 526 m<sup>2</sup> beliggende i Beder ved Aarhus

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2023 i henhold til vurdering foretaget af valuar HOME.

Væsentlige forudsætninger i valuarrapporten for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m <sup>2</sup> )	26 - 30.000	
	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>5. Kreditinstitutter i øvrigt</b>		
Kreditinstitutter i øvrigt i alt	3.224.000	3.077.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Kreditinstitutter i øvrigt i alt</b>	<b><u>3.224.000</u></b>	<b><u>3.077.000</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>3.224.000</u>	<u>3.077.000</u>



## Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>6. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Gæld til pengeinstitutter i alt	7.991.453	8.350.255
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-365.000</u>	<u>-189.000</u>
	<b><u>7.626.453</u></b>	<b><u>8.161.255</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>7.000.000</u>	<u>7.529.000</u>

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 8.137 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 14.000 t.kr.

## 8. Eventualposter

### Eventualforpligtelser

Ingen.

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Korshøj Familieholding ApS, CVR-nr. 36 68 28 09, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet 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.

## Keld Korshøj

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Keld Korshøj

Direktør

ID: 5ce2e23f-bc47-4e1a-96c6-9395f45d1b12

Tidspunkt for underskrift: 17-04-2024 kl.: 09:30:13

Underskrevet med MitID



## Tommy H. Andersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Tommy Haubjerg Andersen

Revisor

ID: 2ee72b07-eb85-411e-a560-20db480d3dea

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 17-04-2024 kl.: 12:10:24

Underskrevet med MitID



## Keld Korshøj

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Keld Korshøj

Dirigent

ID: 5ce2e23f-bc47-4e1a-96c6-9395f45d1b12

Tidspunkt for underskrift: 17-04-2024 kl.: 12:47:58

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 8912c7mSzRm251706001

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](http://www.esignatur.dk).