

# Korskildevej 10 ApS

Sanddalparken 9, 7000 Fredericia

CVR-nr. 40 78 97 82

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. april 2021.

---

Rune Bech Kjældgaard  
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 2020</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

## **Ledelsespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Korskildevej 10 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 19. april 2021

### **Direktion**

Rune Bech Kjældgaard

### **Bestyrelse**

Rune Bech Kjældgaard

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejeren i Korskildevej 10 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Korskildevej 10 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 Ethiske 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.

Fredericia, den 19. april 2021

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Søren Fricke  
statsautoriseret revisor  
mne34262

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Korskildevej 10 ApS Sanddalparken 9 7000 Fredericia
	CVR-nr.: 40 78 97 82
	Hjemsted: Fredericia
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Rune Bech Kjældgaard
<b>Direktion</b>	Rune Bech Kjældgaard
<b>Revisor</b>	BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Prinsessegade 60 7000 Fredericia
<b>Modervirksomhed</b>	Kjældgaard Holding ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at investere, bygge og udleje ejendomme.

### Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der har ikke været væsentlige usikkerheder, der har påvirket indregningen eller målingen.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat og økonomiske udvikling blev som forventet.

Der er efter færdiggørelse af investeringsejendommen foretaget værdiregulering til den forventede dagsværdi med ca. 4,7 mio. kr.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Ledelsen har efter status foretaget optagelse af prioritetslån til finansiering af ejendommen og indfrielse af mellemregning med moderselskabet.

Efter regnskabsårets afslutning har der herudover ikke været begivenheder som ville kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	1/1 - 31/12 2020	12/9 - 31/12 2019
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>38.063</b>	<b>-48.049</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	4.734.636	0
1 Finansielle omkostninger	-293.965	-48.848
<b>Resultat før skat</b>	<b>4.478.734</b>	<b>-96.897</b>
Skat af årets resultat	-964.016	0
<b>Årets resultat</b>	<b>3.514.718</b>	<b>-96.897</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	3.514.718	0
Disponeret fra overført resultat	0	-96.897
<b>Disponeret i alt</b>	<b>3.514.718</b>	<b>-96.897</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>		
Note	2020	2019
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	0	3.768.000
3 Investeringsejendomme	15.000.000	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.000.000</u>	<u>3.768.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>15.000.000</u></b>	<b><u>3.768.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	9.735	0
Periodeafgrænsningsposter	31.567	0
Tilgodehavender i alt	<u>41.302</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	<u>221.962</u>	<u>39.683</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>263.264</u></b>	<b><u>39.683</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>15.263.264</u></b>	<b><u>3.807.683</u></b>



**Balance 31. december**


---

<b>Passiver</b>		
Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	3.417.821	-96.897
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.457.821</b>	<b>-56.897</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	964.016	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>964.016</b>	<b>0</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Deposita	114.000	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	114.000	0
Modtagne forudbetalinger fra lejere	47.500	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.500	12.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	10.667.427	3.852.080
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	10.727.427	3.864.580
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.841.427</b>	<b>3.864.580</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>15.263.264</b>	<b>3.807.683</b>

4 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

5 **Eventualposter**

## Noter

	1/1 - 31/12 2020	12/9 - 31/12 2019
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	293.233	23.531
Andre finansielle omkostninger	732	25.317
	<b>293.965</b>	<b>48.848</b>
	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<b>2. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris 1. januar	3.768.000	3.768.000
Overførsler	-3.768.000	0
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>0</b>	<b>3.768.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>0</b>	<b>3.768.000</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Tilgang i årets løb	6.497.364	0
Overførsler	3.768.000	0
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>10.265.364</b>	<b>0</b>
Årets regulering til dagsværdi	4.734.636	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<b>4.734.636</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>15.000.000</b>	<b>0</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

## Noter

---

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 4,9%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 2.434 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 3.458 t.kr. til 1.560 t.kr.

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen

### 5. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Ingen.

#### Kontraktlige forpligtelser

Ingen

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Kjældgaard Holding ApS som administrationselskab 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Korskildevej 10 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.

### Reklassifikation af regnskabsposter

Sammenligningstal er ændret for posten gæld til tilknyttede virksomheder, da der i regnskabsåret er ændret ejerkreds.

### 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.

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

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

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

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

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

### **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 sambeskatte 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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

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..

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Korskildevej 10 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.