



**Revisionscentret
Aabenraa & Padborg**

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR nr. 29 69 56 36

FSR - danske revisorer


Ejendomsselskabet Korff ApS

**Klinkbjerg 1A
6200 Aabenraa**

CVR-nr. 41 95 80 57

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2023
(3. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 17. maj 2024



Thomas Korff
dirigent

Haderslevvej 6
6200 Aabenraa
T 7462 4949
E aabenraa@revisor.dk
W www.revisor.dk

Møllegade 2B st
6330 Padborg
T 7467 1515
E padborg@revisor.dk
W www.revisor.dk

*Aabenraa
Haderslev
Padborg
Ribe
Sønderborg
Tønder*

Tal med os

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|---|------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| | |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023 | 7 |
| Balance 31. december 2023 | 8 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter | 11 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Korff ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 17. maj 2024

Direktion

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Thomas Korff", written over a horizontal line.

Thomas Korff
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Korff ApS

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

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

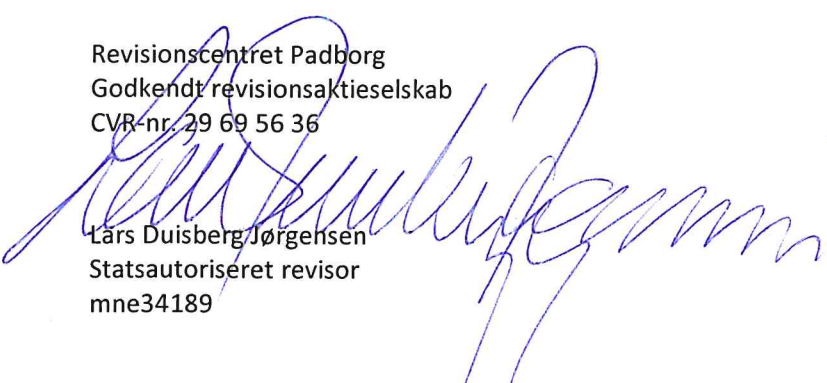
Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Padborg, den 17. maj 2024

Revisionscentret Padborg
Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr. 29 69 56 36

Lars Duisberg Jørgensen
Statsautoriseret revisor
mne34189

A large, stylized handwritten signature in blue ink, written over the printed name and title of the auditor.



Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Korff ApS
Klinkbjerg 1A
6200 Aabenraa

CVR-nr.: 41 95 80 57

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Aabenraa

Direktion

Thomas Korff, direktør

Revisor

Revisionscentret Padborg
Godkendt revisionsaktieselskab
Møllegade 2B, st.
6330 Padborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at køb, salg og udlejning af ejendomme til helårsbeboelse.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 300.998, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en negativ egenkapital på DKK 1.062.822.

Selskabet har tabt egenkapitalen. Ledelsen forventer, at kunne reetablere egenkapitalen ved fremtidig indtjening. Selskabet er finansieret af ejerkredsen. Det forventes ikke, at denne finansiering tilbagekaldes. Årsregnskabet aflægges derfor under forudsætning af fortsat drift.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Korff ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indeholder lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

| | Brugstid | Restværdi |
|---------------------|----------|-----------|
| Grunde og bygninger | 50 år | 60 % |

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat 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 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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

| | <u>Note</u> | <u>2023</u> DKK | <u>2022</u> DKK |
|---|-------------|-------------------------------|------------------------------|
| Bruttotab | | -139.124 | -23.196 |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | | -46.665 | -41.336 |
| Andre driftsomkostninger | | <u>-115.209</u> | <u>0</u> |
| Resultat før finansielle poster | | -300.998 | -64.532 |
| Finansielle omkostninger | 1 | <u>0</u> | <u>-3.058</u> |
| Årets resultat | | <u><u>-300.998</u></u> | <u><u>-67.590</u></u> |
| | | | |
| Overført resultat | | <u>-300.998</u> | <u>-67.590</u> |
| | | <u><u>-300.998</u></u> | <u><u>-67.590</u></u> |

Balance 31. december 2023

| | <u>Note</u> | <u>2023</u> DKK | <u>2022</u> DKK |
|---------------------------------|-------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Aktiver | | | |
| Grunde og bygninger | | <u>5.380.632</u> | <u>5.415.153</u> |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>5.380.632</u> | <u>5.415.153</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>5.380.632</u> | <u>5.415.153</u> |
| Andre tilgodehavender | | <u>0</u> | <u>27.798</u> |
| Tilgodehavender | | <u>0</u> | <u>27.798</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>17.979</u> | <u>225.221</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>17.979</u> | <u>253.019</u> |
| Aktiver i alt | | <u><u>5.398.611</u></u> | <u><u>5.668.172</u></u> |

Balance 31. december 2023

| | <u>Note</u> | <u>2023</u> DKK | <u>2022</u> DKK |
|--|-------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 40.000 | 40.000 |
| Overført resultat | | <u>-1.102.822</u> | <u>-801.823</u> |
| Egenkapital | | <u>-1.062.822</u> | <u>-761.823</u> |
| Ansvarlig lånekapital | | 6.258.000 | 0 |
| Anden gæld | | <u>0</u> | <u>5.042.673</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser | 2 | <u>6.258.000</u> | <u>5.042.673</u> |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 35.000 | 103.624 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 0 | 379.950 |
| Anden gæld | | 100.467 | 821.051 |
| Deposita | | <u>67.966</u> | <u>82.697</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>203.433</u> | <u>1.387.322</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>6.461.433</u> | <u>6.429.995</u> |
| Passiver i alt | | <u><u>5.398.611</u></u> | <u><u>5.668.172</u></u> |

Egenkapitaloppgørelse

| | Virksomheds- kapital | Overført resultat | I alt |
|--------------------------------------|-------------------------|----------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2023 | 40.000 | -801.824 | -761.824 |
| Årets resultat | 0 | -300.998 | -300.998 |
| Egenkapital 31. december 2023 | 40.000 | -1.102.822 | -1.062.822 |

Noter

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------------------|----------|--------------|
| | DKK | DKK |
| 1 Finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | 0 | 958 |
| Kursreguleringer omkostninger | 0 | 2.100 |
| | <u>0</u> | <u>3.058</u> |

2 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. januar 2023 | Gæld 31. december 2023 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|-----------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Ansvarlig lånekapital | 0 | 6.258.000 | 0 | 0 |
| Anden gæld | 5.042.673 | 0 | 0 | 0 |
| | <u>5.042.673</u> | <u>6.258.000</u> | <u>0</u> | <u>0</u> |

3 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet er finansieret af ejerkredsen. Det forventes ikke, at denne finansiering tilbagekaldes. Årsregnskabet aflægges derfor under forudsætning af fortsat drift.