
Korf Ejendomme ApS

Farum Hovedgade 52 st. 1, 3520 Farum

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 38 62 94 92

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 13/6 2024

Lars Rud Korf
Jacobsson
Dirigent



Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 2 |
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Årsregnskab | |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 5 |
| Balance 31. december | 6 |
| Egenkapitalopgørelse | 8 |
| Noter til årsregnskabet | 9 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farum, den 13. juni 2024

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 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 for 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Hillerød, den 13. juni 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Michael Krath

statsautoriseret revisor

mne34155

Selskabsoplysninger

Selskabet Korf Ejendomme ApS
Farum Hovedgade 52 st. 1
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 | 2023 | 2022 |
|---|------|-------------------|------------------|
| | | DKK | DKK |
| Bruttofortjeneste før værdiregulering | | 5.533.964 | 6.272.879 |
| Værdiregulering af investeringsaktiver | | 4.720.000 | 555.000 |
| Bruttofortjeneste efter værdiregulering | | 10.253.964 | 6.827.879 |
| Personaleomkostninger | 2 | -604.911 | -782.975 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | | 0 | -13.889 |
| Andre driftsomkostninger | | -234.888 | 0 |
| Resultat før finansielle poster | | 9.414.165 | 6.031.015 |
| Finansielle indtægter | 3 | 138.265 | 27.919 |
| Finansielle omkostninger | 4 | -1.460.307 | -650.822 |
| Resultat før skat | | 8.092.123 | 5.408.112 |
| Skat af årets resultat | 5 | -1.755.911 | -1.194.253 |
| Årets resultat | | 6.336.212 | 4.213.859 |

Resultatdisponering

| | 2023 | 2022 |
|--|------------------|------------------|
| | DKK | DKK |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 2.000.000 | 2.000.000 |
| Overført resultat | 4.336.212 | 2.213.859 |
| | 6.336.212 | 4.213.859 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| | | DKK | DKK |
| Investeringsjendomme | 6 | 119.062.620 | 153.034.633 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 7 | 202.886 | 202.886 |
| Materielle anlægsaktiver | | 119.265.506 | 153.237.519 |
| Anlægsaktiver | | 119.265.506 | 153.237.519 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 56.247 | 0 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 6.367.763 | 13.306.082 |
| Andre tilgodehavender | | 4.201.803 | 191.730 |
| Tilgodehavender | | 10.625.813 | 13.497.812 |
| Likvide beholdninger | | 1.238.108 | 0 |
| Omsætningsaktiver | | 11.863.921 | 13.497.812 |
| Aktiver | | 131.129.427 | 166.735.331 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| | | DKK | DKK |
| Selskabskapital | | 500.000 | 500.000 |
| Overført resultat | | 82.125.387 | 77.789.175 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 2.000.000 | 2.000.000 |
| Egenkapital | | 84.625.387 | 80.289.175 |
| | | | |
| Hensættelse til udskudt skat | | 14.686.943 | 18.823.816 |
| Hensatte forpligtelser | | 14.686.943 | 18.823.816 |
| | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 23.312.813 | 31.948.080 |
| Deposita | | 2.815.837 | 3.936.599 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 8 | 26.128.650 | 35.884.679 |
| | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 8 | 1.648.600 | 2.585.000 |
| Kreditinstitutter | | 0 | 824.969 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 200.406 | 273.155 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 3.357.467 | 2.581.834 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 180.611 | 153.800 |
| Anden gæld | | 301.363 | 25.318.903 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 5.688.447 | 31.737.661 |
| | | | |
| Gældsforpligtelser | | 31.817.097 | 67.622.340 |
| | | | |
| Passiver | | 131.129.427 | 166.735.331 |
| | | | |
| Væsentligste aktiviteter | 1 | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 9 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 10 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Selskabs- kapital | Overført resultat | Foreslået udbytte for regnskabs- året | I alt |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|--|-------------------|
| | DKK | DKK | DKK | DKK |
| Egenkapital 1. januar | 500.000 | 77.789.175 | 2.000.000 | 80.289.175 |
| Betalt ordinært udbytte | 0 | 0 | -2.000.000 | -2.000.000 |
| Årets resultat | 0 | 4.336.212 | 2.000.000 | 6.336.212 |
| Egenkapital 31. december | 500.000 | 82.125.387 | 2.000.000 | 84.625.387 |

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabet er et ejendomsselskab, som ejer ejendomme til udlejning.

2. Personaleomkostninger

| | 2023 | 2022 |
|--|----------------|----------------|
| | DKK | DKK |
| Lønninger | 571.697 | 719.390 |
| Pensioner | 0 | 11.400 |
| Andre omkostninger til social sikring | 14.377 | 14.432 |
| Andre personaleomkostninger | 18.837 | 37.753 |
| | 604.911 | 782.975 |
| | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | 2 | 2 |

3. Finansielle indtægter

| | 2023 | 2022 |
|---|----------------|---------------|
| | DKK | DKK |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 89.892 | 27.919 |
| Andre finansielle indtægter | 48.373 | 0 |
| | 138.265 | 27.919 |

4. Finansielle omkostninger

| | 2023 | 2022 |
|--|------------------|----------------|
| | DKK | DKK |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 25.630 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger | 1.434.677 | 650.822 |
| | 1.460.307 | 650.822 |

Noter til årsregnskabet

| | 2023 | 2022 |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| | DKK | DKK |
| 5. Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 5.892.784 | 567.108 |
| Årets udskudte skat | -4.136.873 | 627.145 |
| | <u>1.755.911</u> | <u>1.194.253</u> |

6. Aktiver der måles til dagsværdi

| | Investerings- ejendomme |
|---|----------------------------|
| | DKK |
| Kostpris 1. januar | 95.409.701 |
| Tilgang i årets løb | 1.847.338 |
| Afgang i årets løb | -24.176.364 |
| Kostpris 31. december | <u>73.080.675</u> |
| Værdireguleringer 1. januar | 57.624.931 |
| Årets værdireguleringer | 4.720.000 |
| Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver | -16.362.986 |
| Værdireguleringer 31. december | <u>45.981.945</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>119.062.620</u> |

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

Dagsværdien for erhvervsejendomme 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. 6.276.000 og en indregnet forrentning på 6,0 %, hvilket medfører en samlet anslået værdi for disse ejendomme på kr. 104.600.000. Dagsværdien for erhvervsejendomme beliggende centralt i København er opgjort ved benyttelse af afkastmodel på baggrund af forventet overskud før finansielle poster for det kommende år på kr. 250.000 og en indregnet forrentning på 5,5 %, hvilket medfører en samlet anslået værdi for denne ejendom på kr. 4.550.000. Ejendomme anskaffet og under udvikling inden for det sidste år reguleres ikke. Den opgjorte værdi medfører en værdiregulering af ejendommene på kr. 4.720.000.

| | 2023 | 2022 |
|--|-------------|-------------|
| | DKK | DKK |
| Dagsværdien af investeringsejendommene udgør | 119.062.620 | 153.034.633 |
| Værdiregulering, resultatopgørelse | 4.720.000 | 550.000 |

Noter til årsregnskabet

7. Materielle anlægsaktiver

| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | |
|---|---|----------------|
| | DKK | |
| Kostpris 1. januar | | 366.910 |
| Kostpris 31. december | | 366.910 |
| Ned- og afskrivninger 1. januar | | 164.024 |
| Ned- og afskrivninger 31. december | | 164.024 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | | 202.886 |
| | 2023 | 2022 |
| | DKK | DKK |

8. 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:

Gæld til realkreditinstitutter

| | | |
|------------------|-------------------|-------------------|
| Efter 5 år | 16.061.000 | 20.930.000 |
| Mellem 1 og 5 år | 7.251.813 | 11.018.080 |
| Langfristet del | 23.312.813 | 31.948.080 |
| Inden for 1 år | 1.648.600 | 2.585.000 |
| | 24.961.413 | 34.533.080 |

Deposita

| | | |
|------------------|------------------|------------------|
| Efter 5 år | 0 | 0 |
| Mellem 1 og 5 år | 2.815.837 | 3.936.599 |
| Langfristet del | 2.815.837 | 3.936.599 |
| Inden for 1 år | 0 | 0 |
| | 2.815.837 | 3.936.599 |

Noter til årsregnskabet

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---|-------------|-------------|
| | DKK | DKK |
| 9. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | | |
| Pant og sikkerhedsstillelse | | |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: | | |
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på | 77.890.000 | 113.370.000 |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser: | | |
| Ejerpantebreve på i alt TDKK 8.020, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af | 0 | 38.340.000 |

Andre 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

10. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Korf Ejendomme ApS for 2023 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.

Årsregnskabet for 2023 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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes ud fra lejeperioden, hvor lejemålet har fundet sted.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

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.

Bruttofortjeneste

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

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

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

Noter til årsregnskabet

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og 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, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med moderselskab. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

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.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme er for hver enkelt ejendom opgjort 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 ejendommenes 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 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

Noter til årsregnskabet

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 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 provenuet 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 nominel værdi.