



Tlf.: 76 35 56 00
kolding@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Birkemose Allé 39
DK-6000 Kolding
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET KORNMARKE 17 APS

TINGSTEDET 14, 7190 BILLUND

ÅRSRAPPORT

1. OKTOBER 2016 - 30. SEPTEMBER 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 2. januar 2018

Niels Erik Nielsen

CVR-NR. 32 08 16 65

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Kornmarken 17 ApS Tingstedet 14 7190 Billund
	CVR-nr.: 32 08 16 65 Stiftet: 24. februar 2009 Hjemsted: Billund Regnskabsår: 1. oktober 2016 - 30. september 2017
Direktion	Niels Erik Nielsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birkemose Allé 39 6000 Kolding
Pengeinstitut	Sydbank Kirkeketorvet 4 7100 Vejle

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Ejendomsselskabet Kornmarken 17 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. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Billund, den 10. december 2017

Direktion:

Niels Erik Nielsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Kornmarken 17 ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kornmarken 17 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt 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 selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

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

Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Kolding, den 10. december 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Claus Bonde Hansen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 32055

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er at besidde, administrere og udleje fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er sket ændring af anvendt regnskabspraksis som følge af ny årsregnskabslov. Gæld i investeringsejendomme er ikke længere indregnet til dagsværdi, men derimod til amortiseret kostpris. Dette påvirker egenkapitalen primo med 164 tkr. Sammenligningstal er tilpasset og ændringen er indregnet på egenkapitalen.

Selskabet har i regnskabsåret modtaget et koncerntilskud på 10,5 mio. kr. Dette er ført over egenkapitalen.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2016/17 kr.	2015/16 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.581.528	1.571
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		783.561	0
DRIFTSRESULTAT		2.365.089	1.571
Andre finansielle indtægter.....	1	86.845	0
Andre finansielle omkostninger.....	2	-255.726	-539
RESULTAT FØR SKAT		2.196.208	1.032
Skat af årets resultat.....	3	-483.162	-240
ÅRETS RESULTAT		1.713.046	792
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.713.046	792
I ALT		1.713.046	792

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Grunde og bygninger.....		22.900.000	22.100
Materielle anlægsaktiver.....	4	22.900.000	22.100
ANLÆGSAKTIVER.....		22.900.000	22.100
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		2.850.476	1.503
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	114
Tilgodehavender.....		2.850.476	1.617
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.850.476	1.617
AKTIVER.....		25.750.476	23.717

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Anpartskapital.....		125.000	125
Overført overskud.....		19.541.327	7.329
EGENKAPITAL.....	5	19.666.327	7.454
Hensættelse til udskudt skat.....		1.907.475	1.550
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.907.475	1.550
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.821.789	3.020
Selskabsskat.....		125.664	0
Depositum.....		234.000	234
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	3.181.453	3.254
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	197.228	189
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		15.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		528.832	11.073
Selskabsskat.....		55.220	0
Anden gæld.....		198.941	197
Kortfristede gældsforpligtelser.....		995.221	11.459
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		4.176.674	14.713
PASSIVER.....		25.750.476	23.717
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		

NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 tkr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	86.845	0	
	86.845	0	
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	125.211	397	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	130.515	142	
	255.726	539	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	125.664	55	
Regulering af udskudt skat.....	357.498	185	
	483.162	240	
Materielle anlægsaktiver			4
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. oktober 2016.....		24.479.240	
Tilgang.....		16.439	
Kostpris 30. september 2017.....		24.495.679	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2016.....		-2.379.240	
Årets værdireguleringer.....		783.561	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2017.....		-1.595.679	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017.....		22.900.000	

Selskabets ejendom er indregnet til dagsværdi. De centrale forudsætninger for indregning af dagsværdi er:

Afkastkravet udgør 7,00%. Der er ingen tomgangsleje og nettolejen er indregnet ud fra lejekontrakt og forventede normalomkostninger.

NOTER

	Note
Egenkapital	5

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2016.....	125.000	7.328.281	7.453.281
Koncerntilskud.....		10.500.000	10.500.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		1.713.046	1.713.046
Egenkapital 30. september 2017.....	125.000	19.541.327	19.666.327

Selskabet har i regnskabsåret modtaget et koncerntilskud på 10,5 mio. kr. fra moderselskabet.

Langfristede gældsforpligtelser	6
--	----------

	1/10 2016 gæld i alt	30/9 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.209.690	3.019.017	197.228	2.212.113
Selskabsskat.....	0	125.664	0	0
Depositum.....	234.000	234.000	0	234.000
	3.443.690	3.378.681	197.228	2.446.113

Eventualposter mv. Eventualforpligtelser Hæftelse i sambeskatningen	7
--	----------

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildebeskatninger som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Gunderlund Nielsen Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8
--	----------

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 3.210 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30.09.2016 udgør 22.900 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 1.500 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Medarbejderforhold	9
---------------------------	----------

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:
1 (2015/16: 1)

Der er kun en direktør i selskabet, der ikke modtager vederlag.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kornmarken 17 ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter vedrører lejeindtægter i regnskabsåret.

Indtægter og omkostninger er periodiseret således at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger.

Skat

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

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

Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.