



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET KORNMARKEN 42 APS**  
**GASVÆRKSVEJ 30, 2. SAL, 9000 AALBORG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 1. juni 2016

---

Kristian Bundgaard

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Kornmarken 42 ApS Gasværksvej 30, 2. sal 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 32 14 77 63 Stiftet: 11. maj 2009 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Kristian Bundgaard
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Vestjysk Bank, Aarhus Erhverv Åboulevarden 67 8000 Århus
<b>Advokat</b>	Advokatfirmaet Hovmøller & Thorup Strandvejen 4 1.tv 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Kornmarken 42 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 1. juni 2016

Direktion

---

Kristian Bundgaard

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Kornmarken 42 ApS*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kornmarken 42 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 1. juni 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Tom Johnsen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Regnskabsåret har været præget af, at ejendommene har været fuldt udlejet hele året. Årets resultat og selskabets økonomiske stilling anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Selskabet har afhændet ejendom i 1. halvår 2016, tom for lejere.

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kornmarken 42 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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 og nedskrivninger.

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.

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

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger 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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

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

#### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationsevnen, nedskrives til denne lavere værdi.

#### Tilgodehavender

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

#### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

#### 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 indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>2.362.152</b>	<b>2.439.150</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-1.800.000	-400.000
Dagsværdiregulering af gæld vedr. invest. ejd.....		-85.830	256.189
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>476.322</b>	<b>2.295.339</b>
Finansielle indtægter.....	1	16.660	16.771
Finansielle omkostninger.....	2	-699.065	-740.448
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-206.083</b>	<b>1.571.662</b>
Skat af årets resultat.....	3	62.748	-369.266
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-143.335</b>	<b>1.202.396</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-143.335	1.202.396
<b>I ALT</b> .....		<b>-143.335</b>	<b>1.202.396</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		29.600.000	31.400.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>29.600.000</b>	<b>31.400.000</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		1	1
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>29.600.001</b>	<b>31.400.001</b>
Tilgodehavender fra lejere.....		25	25
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		191.881	547.206
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		35.000	1.000.000
Periodeafgrænsningsposter.....		18.465	18.229
Andre tilgodehavender.....		16.785	16.785
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>262.156</b>	<b>1.582.245</b>
Andre værdipapirer.....		83.562	210.570
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>83.562</b>	<b>210.570</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>345.718</b>	<b>1.792.815</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>29.945.719</b>	<b>33.192.816</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		1.246.980	1.390.315
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>6</b>	<b>1.371.980</b>	<b>1.515.315</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		209.686	370.735
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>209.686</b>	<b>370.735</b>
Realkreditinstitutter.....		19.685.575	19.599.746
Banklån.....		3.495.688	5.270.490
Huslejedeposita.....		2.591.464	2.591.464
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>25.772.727</b>	<b>27.461.700</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	1.130.000	1.100.000
Gæld til pengeinstitutter.....		160.939	1.304.157
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		782.030	782.030
Selskabsskat.....		98.301	111.230
Anden gæld.....		420.056	547.649
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.591.326</b>	<b>3.845.066</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>28.364.053</b>	<b>31.306.766</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>29.945.719</b>	<b>33.192.816</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
<b>Finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	16.660	16.771	
	<b>16.660</b>	<b>16.771</b>	
<b>Finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Tilknyttede virksomheder.....	6.875	14.155	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	692.190	726.293	
	<b>699.065</b>	<b>740.448</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	98.301	111.230	
Regulering af udskudt skat.....	-161.049	258.036	
	<b>-62.748</b>	<b>369.266</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2015.....		36.263.824	
Kostpris 31. december 2015.....		<b>36.263.824</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015.....		-4.863.824	
Årets værdireguleringer.....		-1.800.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....		<b>-6.663.824</b>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		<b>29.600.000</b>	
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Kapitalandele i associerede virksomheder	
Kostpris 1. januar 2015.....		1	
Kostpris 31. december 2015.....		1	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		1	
<b>Kapitalandele i associerede virksomheder (kr.)</b>			
Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Stemme- og ejerandel
KHLK Holding A/S, Støvring.....	6.956.150	-773.307	33 %

## NOTER

### Note

#### Egenkapital

6

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	125.000	1.390.315	1.515.315
Forslag til årets resultatdisponering.....		-143.335	-143.335
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>125.000</b>	<b>1.246.980</b>	<b>1.371.980</b>

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

#### Langfristede gældsforpligtelser

7

	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Realkreditinstitutter.....	19.599.746	19.685.575	0	13.501.480
Banklån.....	6.370.490	4.625.688	1.130.000	0
	<b>25.970.236</b>	<b>24.311.263</b>	<b>1.130.000</b>	<b>13.501.480</b>

#### Eventualposter mv.

8

##### *Hæftelse i sambeskatningen*

Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomheden AKKB Holding Aalborg ApS og søstervirksomheder for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for AKKB Holding Aalborg ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

#### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 19.686 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 29.600 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 118 tkr., er der givet pant i andre værdipapirer, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 83 tkr. samt i tilgodehavende hos associerede selskaber, værdi 35 tkr.

Der er overfor pengeinstitut stillet kaution for tilknyttet virksomheds gæld til pengeinstitut.