

Kornmarksvej 6 ApS

CVR-nr. 34 87 92 22

Overgaden Oven Vandet 48 E
1415 København K

Årsrapport for 2015

(3. regnskabsår)

Hallerup & Co I/S
Overgaden Oven Vandet 48 E
1415 København K

Tlf +45 32 96 29 00
Fax +45 32 96 29 05
adm@hallerup.dk
www.hallerup.dk

CVR 16 50 93 88

Member of MGI.
A worldwide alliance of
Independent firms

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31/05 2016

Per Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Kornmarksvej 6 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse 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.

København, den 31. maj 2016

Direktion

Per Petersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Kornmarksvej 6 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kornmarksvej 6 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

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

København, den 31. maj 2016

Revisionsfirmaet Claus Witt
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed
CVR-nr. 34 31 38 49

Claus Witt
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Kornmarksvej 6 ApS
Overgaden Oven Vandet 48 E
1415 København K

CVR-nr.: 34 87 92 22
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Stiftet: 6. december 2012
Hjemsted: København

Direktion

Per Petersen

Revision

Revisionsfirmaet Claus Witt
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed
Winghouse, Ørestads Boulevard 73
2300 København S

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i ejendomme, køb og salg, udlejning af ejendomme, herunder finansiell virksomhed smat ejerskab af andre virksomheder.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 1.005.253, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 11.815.417.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kornmarksvej 6 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendom indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter driftsomkostning såsom afgifter, vedligeholdelse, forsikringer og renholdelse vedrørende ejendommen samt administrationsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

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

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 posteringer direkte på egenkapitalen. Den andel af den resultatførte skat, der knytter sig til årets ekstraordinære resultat henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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 arms længde 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 diskonteringsmodeller.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, indregnes under gældsforpligtelser.

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 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		2.136.513	2.240.043
Direkte omkostninger		-956.363	-768.948
Andre eksterne omkostninger		-119.066	-124.013
Bruttoresultat		1.061.084	1.347.082
Værdireguleringer af investeringsaktiver		323.384	1.748.000
Resultat før finansielle poster		1.384.468	3.095.082
Finansielle indtægter	1	61.410	52.115
Finansielle omkostninger	2	-187.886	-704.667
Resultat før skat		1.257.992	2.442.530
Skat af årets resultat	3	-252.739	-361.509
Årets resultat		1.005.253	2.081.021
Overført overskud		1.005.253	2.081.021
		1.005.253	2.081.021

Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		25.100.000	24.776.616
Materielle anlægsaktiver	4	25.100.000	24.776.616
Anlægsaktiver i alt		25.100.000	24.776.616
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.493.346	1.535.246
Periodeafgrænsningsposter		29.643	0
Tilgodehavender		1.522.989	1.535.246
Omsætningsaktiver i alt		1.522.989	1.535.246
Aktiver i alt		26.622.989	26.311.862

Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		11.735.417	10.730.164
Egenkapital	5	11.815.417	10.810.164
Hensættelse til udskudt skat	6	3.055.377	2.905.948
Hensatte forpligtelser i alt		3.055.377	2.905.948
Gæld til realkreditinstitutter		10.273.749	10.889.632
Huslejedeposita		752.351	748.092
Langfristede gældsforpligtelser	7	11.026.100	11.637.724
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	530.000	515.000
Banker		4.529	356.710
Leverandører af varer og tjenesteydelser		70.530	30.541
Anden gæld		121.036	55.775
Kortfristede gældsforpligtelser		726.095	958.026
Gældsforpligtelser i alt		11.752.195	12.595.750
Passiver i alt		26.622.989	26.311.862
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

Noter til årsrapporten

	2015	2014
	kr.	kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	61.410	52.115
	61.410	52.115
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	187.886	704.667
	187.886	704.667
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	103.310	135.980
Regulering af udskudt skat tidligere år	149.429	225.529
	252.739	361.509

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2015	12.923.616
Valutakursregulering	0
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0
Nettoeffekt som følge af spaltning og virksomhedssalg	0
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>12.923.616</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	11.853.000
Årets værdireguleringer	<u>323.384</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>12.176.384</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u><u>25.100.000</u></u>

Noter til årsrapporten

5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital 1. januar 2015	80.000	10.730.164	10.810.164
Årets resultat	0	1.005.253	1.005.253
Egenkapital 31. december 2015	<u>80.000</u>	<u>11.735.417</u>	<u>11.815.417</u>

Selskabskapitalen består af 80 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Noter til årsrapporten

6 Hensættelse til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2015	3.055.377	2.905.948
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2015	3.055.377	2.905.948
Materielle anlægsaktiver	3.055.377	2.905.948
	3.055.377	2.905.948

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	11.404.632	10.803.749	530.000	8.223.749
Huslejedeposita	748.092	752.351	0	0
	12.152.724	11.556.100	530.000	8.223.749

8 Eventualposter m.v.

Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Forenede Erhvervs Ejendomme A/S (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 10.804, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 24.777.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 1.324.000 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for kr. 1.324.000 til sikkerhed for bankgæld, mens ejerpantebreve for kr. 0 er i selskabets egen besiddelse.

Der foreligger samhæftelse mellem selskabets moderselskab og dets datterselskaber for så vidt angår gæld til realkreditinstitutter.

Til sikkerhed for nuværende og fremtidig mellemværende med pengeinstitut har moderselskab Forenede Erhvervs Ejendomme A/S afgivet selvskyldner kaution.

Noter til årsrapporten

10 Nærtstående parter og ejerforhold

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Forenede Erhvervs Ejendomme A/S Anpartshaver

Øvrige nærtstående parter

Ingen

Transaktioner

Selskabets har gæld til tilknyttede virksomheder. Gælden forrentes på markesmæssige vilkår.

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Forenede Erhvervs Ejendomme A/S, 9492 Blokhus