



## Kornmarksvej 2 ApS

Hollændervej 6, st.  
1855 Frederiksberg C  
CVR-nr. 42789143

## Årsrapport 27.10.2021 - 30.06.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
14.10.2022

---

**Victor Staun Jensen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2021/22	6
Balance pr. 30.06.2022	7
Egenkapitalopgørelse for 2021/22	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Kornmarksvej 2 ApS  
Hollændervej 6, st.  
1855 Frederiksberg C

CVR-nr.: 42789143  
Hjemsted: Frederiksberg  
Regnskabsår: 27.10.2021 - 30.06.2022

## Direktion

Victor Staun Jensen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 27.10.2021 - 30.06.2022 for Kornmarksvej 2 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 27.10.2021 - 30.06.2022.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 27.10.2021 - 30.06.2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 14.10.2022

**Direktion**

**Victor Staun Jensen**

direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Kornmarksvej 2 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kornmarksvej 2 ApS for regnskabsåret 27.10.2021 - 30.06.2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 14.10.2022

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

## **Jacob Nørmark**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne30176

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at udleje og administrere fast ejendom beliggende på Kornmarksvej 2, 2605 Brøndby og anden hermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2021/22 realiseret et underskud på 313 t.kr. Ledelsen anser resultatet som værende mindre tilfredsstillende.

Selskabet har tabt over halvdelen af selskabskapitalen og er derfor underlagt bestemmelserne om kapitaltab jf. selskabslovens §119. Selskabet er finansieret af selskabets ejere, som vil understøtte den fortsatte drift. Selskabets ledelse forventer endvidere positive resultater de kommende år, hvorfor selskabskapitalen forventes reetableret.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2021/22

	Note	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>510.420</b>
Af- og nedskrivninger		(507.004)
<b>Driftsresultat</b>		<b>3.416</b>
Andre finansielle omkostninger	1	(408.093)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(404.677)</b>
Skat af årets resultat	2	88.000
<b>Årets resultat</b>		<b>(316.677)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		(316.677)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(316.677)</b>

# Balance pr. 30.06.2022

## Aktiver

	Note	2021/22 kr.
Grunde og bygninger		30.041.649
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>30.041.649</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>30.041.649</b>
Udskudt skat		88.000
Andre tilgodehavender		103.910
Periodeafgrænsningsposter		18.643
<b>Tilgodehavender</b>		<b>210.553</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>210.553</b>
<b>Aktiver</b>		<b>30.252.202</b>



**Passiver**

	<b>Note</b>	<b>2021/22 kr.</b>
Virksomhedskapital		40.000
Overført overskud eller underskud		(316.677)
<b>Egenkapital</b>		<b>(276.677)</b>
Gæld til realkreditinstitutter		16.158.704
Deposita		330.788
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b>16.489.492</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	932.446
Bankgæld		4.312.458
Deposita		571.284
Leverandører af varer og tjenesteydelser		48.371
Anden gæld		8.174.828
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>14.039.387</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>30.528.879</b>
<b>Passiver</b>		<b>30.252.202</b>
Eventualforpligtelser	5	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6	

# Egenkapitalopgørelse for 2021/22

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	40.000	0	40.000
Årets resultat	0	(316.677)	(316.677)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>40.000</b>	<b>(316.677)</b>	<b>(276.677)</b>

Selskabet har tabt over halvdelen af selskabskapitalen og er derfor underlagt bestemmelserne om kapitaltab jf. selskabslovens §119. Selskabet er finansieret af selskabets ejere, som vil understøtte den fortsatte drift. Selskabets ledelse forventer endvidere positive resultater de kommende år, hvorfor selskabskapitalen forventes reetableret.

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2021/22 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	357.545
Øvrige finansielle omkostninger	50.548
	<b>408.093</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2021/22 kr.
Ændring af udskudt skat	(88.000)
	<b>(88.000)</b>

## 3 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Tilgange	30.548.653
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>30.548.653</b>
Årets afskrivninger	(507.004)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(507.004)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>30.041.649</b>

## 4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021/22 kr.	Restgæld efter 5 år 2021/22 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	932.446	16.158.704	13.071.489
Deposita	0	330.788	330.788
	<b>932.446</b>	<b>16.489.492</b>	<b>13.402.277</b>

## 5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med V Jensen Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved førsteprioritetspant i selskabets investeringsejendom. Prioritetsgælden udgør 17.091 t.kr. pr. 30.06.2022.

Til sikkerhed for selskabets bankgæld er yderligere stillet sikkerhed i ejerpantebrev på nom. 4.575 t.kr. tinglyst i selskabets investeringsejendom. Bankgælden udgør 4.312 t.kr. pr. 30.06.2022.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 30.042 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter ved udlejning af erhvervslejemål. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 V Jensen Holding ApS alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Materielle aktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>
	<b>År</b>
Bygninger	50 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.