



Jonna Christensen
Registreret Revisor

*Ejendomsselskabet Kernen ApS
Lillevangen 9
4534 Hørve*

CVR-nummer: 29447861

*ÅRSRAPPORT
1. oktober 2014 - 30. september 2015*

Opstillet uden revision eller review

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29/2 2016

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

| | |
|---|---|
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 4 |

Ledelsesberetning mv.

| | |
|---------------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |

Årsregnskab 1. oktober 2014 - 30. september 2015

| | |
|--------------------------------|----|
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance | 11 |
| Noter | 13 |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2014 - 30. september 2015 for Ejendomsselskabet Kernen ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2014 - 30. september 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørve, den 23/2 2016

Direktion



Leo Petersen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Kernen ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kernen ApS for perioden 1. oktober 2014 - 30. september 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Selskabets ledelse har ansvaret for årsregnskabet.

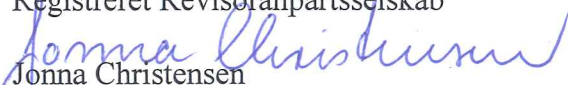
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Asnæs, den 25/2 2016

Revisionskontoret i Asnæs
Registreret Revisoranpartsselskab


Jonna Christensen
Registreret Revisor
Medlem af FSR - danske revisorer

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Ejendomsselskabet Kernen ApS
Lillevangen 9
4534 Hørve

CVR-nr.: 29 44 78 61
Stiftet: 7. april 2006
Hjemsted: Odsherred
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Direktion

Leo Petersen

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes
29. februar 2016
på selskabets adresse.

LEDELSESBERETNING

Selskabets hovedaktivitet

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af investering i fast ejendom og udlejning.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets økonomiske udvikling for regnskabsåret har været tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kernen ApS for 2014/15 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

Investerings ejendommenes driftsomkostninger

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendommene samt administrationsomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

BALANCEN

Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den vurderede økonomiske brugstid, der er vurderet til 7 år.

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Afskrivninger anlægsaktiver"

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsjendommene.

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. OKTOBER 2014 - 30. SEPTEMBER 2015

| | 2014/15 | 2013/14 |
|---|---------------|-----------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | 33.989 | 452 |
| 1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -2.929 | -134.442 |
| DRIFTSRESULTAT | 31.060 | -133.990 |
| Andre finansielle omkostninger | -17.601 | -11.220 |
| RESULTAT FØR SKAT | 13.459 | -145.210 |
| 2 Skat af årets resultat | -3.163 | 2.638 |
| ÅRETS RESULTAT | 10.296 | -142.572 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | 40.000 | 700.000 |
| Overført resultat | -29.704 | -842.572 |
| DISPONERET I ALT | 10.296 | -142.572 |

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2015
AKTIVER

| | 2015 | 2014 |
|--|-----------------|------------------|
| 3 Goodwill | 0 | 0 |
| Immaterielle anlægsaktiver | 0 | 0 |
| 4 Investeringsejendomme | 784.756 | 1.484.756 |
| 4 Driftsmidler | 0 | 0 |
| Materielle anlægsaktiver | 784.756 | 1.484.756 |
| ANLÆGSAKTIVER | 784.756 | 1.484.756 |
| | | |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | -314.550 | 32.591 |
| Selskabsskat | 0 | 2.638 |
| Andre tilgodehavender | 12.684 | 12.684 |
| Udskudt skatteaktiv | 17.510 | 17.510 |
| Tilgodehavender | -284.356 | 65.423 |
| Likvide beholdninger | 314.607 | 19.839 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | 30.251 | 85.262 |
| | | |
| AKTIVER | 815.007 | 1.570.018 |

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2015
PASSIVER

| | 2015 | 2014 |
|--|----------------|------------------|
| Virksomhedskapital | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat..... | 4.520 | 34.224 |
| 5 EGENKAPITAL..... | 129.520 | 159.224 |
| | | |
| Kreditinstitutter..... | 564.348 | 585.762 |
| 6 Langfristede gældsforpligtelser..... | 564.348 | 585.762 |
| | | |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser | 21.500 | 21.500 |
| 7 Selskabsskat..... | 3.163 | 0 |
| Anden gæld..... | 32.700 | 33.046 |
| Depositum..... | 19.500 | 19.500 |
| Udbytte for regnskabsåret..... | 40.000 | 700.000 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | 4.276 | 50.986 |
| | | |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 121.139 | 825.032 |
| | | |
| GÆLDSFORPLIGTELSE | 685.487 | 1.410.794 |
| | | |
| PASSIVER | 815.007 | 1.570.018 |
| | | |
| 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 9 Ejerforhold | | |

NOTER

| | 2014/15 | 2013/14 |
|---|--------------|----------------|
| 1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | | |
| Værdiregulering ejendomme | 2.930 | 134.444 |
| Driftsmidler | -1 | -2 |
| | 2.929 | 134.442 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver i alt..... | 2.929 | 134.442 |
| | | |
| 2 Skat af årets resultat | | |
| Skat af årets resultat..... | 3.163 | -2.638 |
| | 3.163 | -2.638 |
| Skat af årets resultat i alt..... | 3.163 | -2.638 |
| | | |
| 3 Immaterielle anlægsaktiver | | Goodwill |
| Kostpris, primo | | 200.000 |
| Anskaffelsessum 30. september 2015 | | 200.000 |
| Afskrivninger, primo | | -200.000 |
| Afskrivninger 30. september 2015 | | -200.000 |
| Immaterielle anlægsaktiver i alt..... | | 0 |

NOTER

| | Investeringssej- ndomme | Driftsmidler |
|---|----------------------------|--------------|
| 4 Materielle anlægsaktiver | | |
| Kostpris, primo | 1.484.756 | 550.000 |
| Afgang i årets løb | -700.000 | 0 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Anskaffelsessum 30. september 2015 | 784.756 | 550.000 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Afskrivninger, primo | 0 | -550.000 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Afskrivninger 30. september 2015 | 0 | -550.000 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 784.756 | 0 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

| | Primo | Forslag til resultatdispon- ering | Ultimo |
|--------------------------|----------------|---|----------------|
| 5 Egenkapital | | | |
| Virksomhedskapital | 125.000 | 0 | 125.000 |
| Overført resultat..... | 34.224 | -29.704 | 4.520 |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| | 159.224 | -29.704 | 129.520 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

| | Gæld i alt primo | Gæld i alt ultimo | Kortfristet andel | Restgæld efter 5 år |
|--|---------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
| 6 Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Kreditinstitutter..... | 607.262 | 585.848 | 21.500 | 477.348 |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| | 607.262 | 585.848 | 21.500 | 477.348 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

NOTER

| | 2015 | 2014 |
|---|--------------|---------------|
| 7 Selskabsskat | | |
| Selskabsskat, primo | -2.638 | 0 |
| Skat af årets resultat..... | 3.163 | -2.638 |
| Selskabsskat overført t/Holdingselskab..... | 2.638 | 0 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Selskabsskat i alt | 3.163 | -2.638 |
| | <hr/> | <hr/> |

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er der tinglyst pantebreve med sikkerhed i selskabets ejendomme på i alt nominelt 675.000. Selskabets bogførte værdi er kr. 784.756.

9 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af anpartskapitalen:

Plaks Holding ApS, Lillevangen 9, 4534 Hørve