

# Korn Invest ApS

Ålborgvej 592, 9330 Dronninglund  
CVR-nr. 41 30 33 52

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 25. juni 2025

---

Allan Christensen

# Indholdsfortegnelse

## Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

## Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger 5

## Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 6

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 7

Balance 8

Egenkapitalopgørelse 9

Noter 10-11

Anvendt regnskabspraksis 12-13

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Korn Invest ApS Ålborgvej 592 9330 Dronninglund
	CVR-nr.: 41 30 33 52 Stiftet: 18. april 2020 Kommune: Brønderslev Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Allan Søgaard Christensen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Korn Invest 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dronninglund, den 24. juni 2025

Direktion:

---

Allan Søgaard Christensen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

## Til kapitalejerne i Korn Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Korn Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Aalborg, den 24. juni 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Engelund Bærentsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33757

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at eje ejerandele i andre selskaber samt andre investeringer efter ledelsens skøn.

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

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>305.943</b>	<b>147.917</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-37.910	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>268.033</b>	<b>147.917</b>
Andre finansielle indtægter		1	0
Andre finansielle omkostninger		-400.569	-129.176
<b>Resultat før skat</b>		<b>-132.535</b>	<b>18.741</b>
Skat af årets resultat	1	-6.650	-4.123
<b>Årets resultat</b>		<b>-139.185</b>	<b>14.618</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-139.185	14.618
<b>I alt</b>		<b>-139.185</b>	<b>14.618</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		8.500.000	8.534.610
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>8.500.000</b>	<b>8.534.610</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>8.500.000</b>	<b>8.534.610</b>
<hr/>			
Udskudte skatteaktiver		0	6.650
Andre tilgodehavender		0	5.605
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>12.255</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>449</b>	<b>439</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>449</b>	<b>12.694</b>
<hr/>			
<b>Aktiver</b>		<b>8.500.449</b>	<b>8.547.304</b>

### Passiver

Anpartskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-162.760	-23.575
<b>Egenkapital</b>		<b>-122.760</b>	<b>16.425</b>
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		2.828.746	2.880.314
Gæld til pengeinstitutter		1.784.104	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>4.612.850</b>	<b>2.880.314</b>
Gæld til realkreditinstitutter		44.000	44.000
Gæld til pengeinstitutter		3.259	1.867.865
Gæld til pengeinstitutter		44.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.500	12.500
Anden gæld		3.906.600	3.726.200
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.010.359</b>	<b>5.650.565</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.623.209</b>	<b>8.530.879</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>8.500.449</b>	<b>8.547.304</b>

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 4

Medarbejderforhold 5

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	-23.575	16.425
Forslag til resultatdisponering		-139.185	-139.185
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>40.000</b>	<b>-162.760</b>	<b>-122.760</b>

---

## Noter

	2024 kr.	2023 kr.
<b>1   Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	6.650	4.123
	<b>6.650</b>	<b>4.123</b>

## 2 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	8.534.610
Tilgang	3.300
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>8.537.910</b>
Årets opskrivninger	-37.910
<b>Opskrivninger 31. december 2024</b>	<b>-37.910</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>8.500.000</b>

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Boligudlejning
Dagsværdi 31. december 2024	8.500.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	-37.910
Dagsværdi for investeringsejendomme.	

Selskabet har i sidste regnskabsår færdiggjort 4 rækkehuse bestemt til udlejning til privat beboelse. Da rækkehusene blev færdigbygget i 2023 anså ledelsen kostprisen som værende udtryk for dagsværdi pr. 31.12.2023.

Dagsværdi for investeringsejendomme 31.12.2024.

Investeringsejendommene er beliggende i Flauenskjold og består udelukkende af boligudlejningsejendomme. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold.

Det forventede driftsafkast for investeringsejendommene i et normalår er vurderet i niveauet 400-420 tkr. under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav på 4%, under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, stand og ejendomstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgåede rabatter, tomgang, lejernes uopsigelighed og forhold i øvrigt.

## Noter

### 3 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	2.872.746	44.000	2.652.000	2.924.314
Gæld til pengeinstitutter	1.828.104	44.000	1.608.000	0
	<b>4.700.850</b>	<b>88.000</b>	<b>4.260.000</b>	<b>2.924.314</b>

---

### 4 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i selskabets ejendomme med bogført værdi på 8.500 tkr.

Til sikkerhed for bankgæld på 1.828 tkr. er der udstedt ejerpantebrev på 4.000 tkr. med pant i selskabets ejendomme med bogført værdi på 8.500 tkr.

### 5 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

	2024	2023
	1	1

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Korn Invest ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt til-læg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

#### Skat af årets resultat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

#### 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 kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

#### Tilgodehavender

## Anvendt regnskabspraksis

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### 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 acontoskatte.

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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.