

Kornmarken Byg ApS

Nældevej 73, 9000 Aalborg
CVR-nr. 41 65 53 13

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 27. februar 2026

Niels Henrik Jensen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 45 71 93 75

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

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

BDO

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|-------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 5-6 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9-10 |
| Egenkapitalopgørelse | 11 |
| Noter | 12-13 |
| Anvendt regnskabspraksis | 14-15 |

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

| | |
|----------------------|---|
| Selskabet | Kornmarken Byg ApS Nældevej 73 9000 Aalborg |
| | CVR-nr.: 41 65 53 13 Stiftet: 7. september 2020 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Niels Henrik Jensen Jacob Thomasen |
| Revision | BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg |
| Pengeinstitut | Sparekassen Danmark Tankedraget 5 9000 Aalborg |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Kornmarken Byg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nibe, den 27. februar 2026

Direktion:

Niels Henrik Jensen

Jacob Thomasen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Kornmarken Byg ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kornmarken Byg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidede gennemgang

Selskabet er med virkning for indeværende regnskabsår blevet omfattet af revisionspligt, og det er i den forbindelse blevet besluttet at få foretaget udvidet gennemgang af årsregnskabet. Vi skal fremhæve, som det også fremgår af årsregnskabet, at der ikke er foretaget udvidet gennemgang eller revision af sammenligningstallene i årsregnskabet.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 27. februar 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Søren Engelund Bærentsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33757

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er ejendomsudvikling samt aktiviteter i tilknytning hertil.

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 | 2025 kr. | 2024 Ikke-revideret kr. |
|--|------|------------------|-------------------------------|
| Bruttofortjeneste | | 1.020.672 | 408.013 |
| Personaleomkostninger | 1 | -100.396 | 0 |
| Driftsresultat | | 920.276 | 408.013 |
| Andre finansielle indtægter | | 0 | 186 |
| Andre finansielle omkostninger | 2 | -242.810 | -224.184 |
| Resultat før skat | | 677.466 | 184.015 |
| Skat af årets resultat | 3 | -149.643 | -40.483 |
| Årets resultat | | 527.823 | 143.532 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 527.823 | 143.532 |
| I alt | | 527.823 | 143.532 |

Balance 31. december

| Aktiver | Note | 2025 | 2024 |
|---|------|-------------------|-----------------------|
| | | kr. | Ikke-revideret kr. |
| Projektgrunde | | 3.825.472 | 7.741.744 |
| Fremstillede færdigvarer og handelsvarer | | 3.028.725 | 0 |
| Varebeholdning | | 6.854.197 | 7.741.744 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 44.960 | 0 |
| Andre tilgodehavender | | 0 | 10.000 |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag | | 0 | 157.502 |
| Tilgodehavender | | 44.960 | 167.502 |
| Likvide beholdninger | 4 | 3.646.762 | 2.650.508 |
| Omsætningsaktiver | | 10.545.919 | 10.559.754 |
| Aktiver | | 10.545.919 | 10.559.754 |

Balance 31. december

| Passiver | Note | 2025 | 2024 |
|--|------|-------------------|-----------------------|
| | | kr. | Ikke-revideret kr. |
| Anpartskapital | | 40.000 | 40.000 |
| Overført resultat | | 1.767.756 | 1.239.933 |
| Egenkapital | | 1.807.756 | 1.279.933 |
| Hensættelser til udskudt skat | | 176.502 | 112.428 |
| Hensatte forpligtelser | | 176.502 | 112.428 |
| Gæld til pengeinstitutter | | 0 | 2.072.229 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 795.325 | 190.398 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 5.856.452 | 5.966.266 |
| Skyldigt sambeskatningsbidrag | | 85.569 | 0 |
| Anden gæld | | 1.824.315 | 938.500 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 8.561.661 | 9.167.393 |
| Gældsforpligtelser | | 8.561.661 | 9.167.393 |
| Passiver | | 10.545.919 | 10.559.754 |

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 5

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 6

Egenkapitalopgørelse

| kr. | Anpartskapital | Overført resultat | I alt |
|--------------------------------------|----------------|-------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2025 | 40.000 | 1.239.933 | 1.279.933 |
| Forslag til resultatdisponering | | 527.823 | 527.823 |
| Egenkapital 31. december 2025 | 40.000 | 1.767.756 | 1.807.756 |

Noter

| | 2025 kr. | 2024 Ikke-revideret kr. |
|--|----------------|-------------------------------|
| 1 Personaleomkostninger | | |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: | 2 | 2 |
| Løn og gager | 99.802 | 0 |
| Andre omkostninger til social sikring | 594 | 0 |
| | 100.396 | 0 |
| 2 Andre finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 234.276 | 224.184 |
| Finansielle omkostninger i øvrigt | 8.534 | 0 |
| | 242.810 | 224.184 |
| 3 Skat af årets resultat | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 85.569 | -157.502 |
| Regulering af udskudt skat | 64.074 | 197.985 |
| | 149.643 | 40.483 |

4 | Likvide beholdninger

Af indestående udgør 143 tkr. indestående på deponeringskonti.

5 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Allcon Invest ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

| | 2025 kr. |
|--|-------------|
| Andre forpligtelser | |
| Selskabet har indgået leasingaftaler med restløbetid på op til 59 måneder. Leasingkontrakterne har en samlet restleasingforpligtelse på 277 tkr. | |
| De samlede andre forpligtelser udgør pr. balancedagen: | 276.910 |

Noter

6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Af indestående udgør 143 tkr., indestående på deponeringskonti, i forbindelse med salg samt for mellemværende med Aalborg Kommune.

Til sikkerhed har virksomheden stillet pant på nominelt 7.500 tkr. i varelager (grunde og ejendomme til videresalg), hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 6.850 tkr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kornmarken Byg ApS for 2025 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

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Råvarer og hjælpematerialer omfatter de omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, der er medgået til at opnå årets omsætning. Herudover indgår årets formindskelse eller forøgelse af varebeholdninger af råvarer og hjælpematerialer, samt sædvanlige nedskrivninger af varebeholdninger af råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

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- 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

Varebeholdninger

Varebeholdninger består af et grundstykke samt tilhørende omkostninger i forbindelse med udvikling af grundstykket og klargøring af grundstykket samt opførelse af boliger. Som en del af omkostninger er tillagt renteomkostninger.

Varebeholdninger måles til kostpris. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningernes omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

Tilgodehavender

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 diskonteringsrentesats 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.