



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

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET KORNMARKE 42 APS**

**ÅRSRAPPORT**

**2013**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling,  
den 27. juni 2014

---

Kristian Bundgaard

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Kornmarken 42 ApS Kong Christians Allé 43, st. 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 32 14 77 63 Stiftet: 11. maj 2009 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Kristian Bundgaard
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Vestjysk Bank, Aarhus Erhverv Åboulevarden 67 8000 Århus
<b>Advokat</b>	Advokatfirmaet Hovmøller & Thorup Strandvejen 4 1.tv 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2013 for Ejendomsselskabet Kornmarken 42 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 27. juni 2014

Direktion

---

Kristian Bundgaard

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Kornmarken 42 ApS*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kornmarken 42 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, 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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 27. juni 2014

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Tom Johnsen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Regnskabsåret har været præget af et marked, som er kendetegnet ved usikkerhed og tilbageholdenhed til investering i fast ejendom. Finansieringsmulighederne til fast ejendom har i kølvandet på den internationale finanskriser været betydeligt reduceret. Selskabets ejendom er værdiansat med baggrund i en afkastbaseret model, hvor der kan være usikkerhed om markedets vurdering af afkastkravet, da antallet af sammenlignelige handler har været begrænset.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret har været præget af, at ejendommen har været fuldt udlejet hele året. Derudover er resultatet præget af, at der er sket nedskrivning af tilgodehavende hos associeret virksomhed med 800 tkr.

Årets resultat og selskabets økonomiske stilling anses for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kornmarken 42 ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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

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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsjendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsjendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationsevnen, nedskrives til denne lavere værdi.

#### Tilgodehavender

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

#### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

#### 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 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 kunne realiseres, 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2013 kr.	2012 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>2.299.350</b>	<b>2.334.152</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-400.000	-6.289.000
Dagsværdiregulering af gæld vedr. invest. ejd.....		249	3.489
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.899.599</b>	<b>-3.951.359</b>
Finansielle indtægter.....	1	525.172	20.674
Nedskrivning af finansielle aktiver.....		-800.000	0
Finansielle omkostninger.....		-1.284.487	-895.624
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>340.284</b>	<b>-4.826.309</b>
Skat af årets resultat.....	2	-192.019	1.131.184
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>148.265</b>	<b>-3.695.125</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		148.265	-3.695.125
<b>I ALT</b> .....		<b>148.265</b>	<b>-3.695.125</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

AKTIVER	Note	2013 kr.	2012 kr.
Grunde og bygninger.....		29.500.000	29.900.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>29.500.000</b>	<b>29.900.000</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		1	1
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>29.500.001</b>	<b>29.900.001</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	478.392
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		1.000.000	1.800.000
Periodeafgrænsningsposter.....		17.934	27.120
Andre tilgodehavender.....		17.135	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>1.035.069</b>	<b>2.305.512</b>
Andre værdipapirer.....		297.500	875.000
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>297.500</b>	<b>875.000</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>91.935</b>	<b>12.935</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.424.504</b>	<b>3.193.447</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>30.924.505</b>	<b>33.093.448</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

PASSIVER	Note	2013 kr.	2012 kr.
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		187.920	39.655
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>312.920</b>	<b>164.655</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		119.994	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>119.994</b>	<b>0</b>
Realkreditinstitutter.....		19.855.934	19.856.183
Banklån.....		7.227.459	9.792.209
Huslejedeposita.....		261.689	261.689
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>27.345.082</b>	<b>29.910.081</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	1.043.000	0
Gæld til pengeinstitutter.....		1.297.500	1.875.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		350.144	800.000
Selskabsskat.....		72.025	52.845
Anden gæld.....		383.840	290.867
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>3.146.509</b>	<b>3.018.712</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>30.491.591</b>	<b>32.928.793</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>30.924.505</b>	<b>33.093.448</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	9		

## NOTER

	2013 kr.	2012 kr.	Note
<b>Finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Tilknyttede virksomheder.....	18.064	3.836	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	507.108	16.838	
	<b>525.172</b>	<b>20.674</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	72.025	52.845	
Regulering af udskudt skat.....	119.994	-1.184.029	
	<b>192.019</b>	<b>-1.131.184</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2013.....		33.963.824	
Kostpris 31. december 2013.....		<b>33.963.824</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2013.....		-4.063.824	
Årets værdireguleringer.....		-400.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2013.....		<b>-4.463.824</b>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013.....		<b>29.500.000</b>	
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Kapitalandele i associerede virksomheder	
Kostpris 1. januar 2013.....		1	
Kostpris 31. december 2013.....		1	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013.....		1	
<b>Kapitalandele i associerede virksomheder (kr.)</b>			
Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Stemme og ejerandel %
KHLK Holding A/S, Støvring.....	7.605.998	337.158	33

## NOTER

	<b>Note</b>
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2013.....	125.000	39.655	164.655
Forslag til årets resultatdisponering.....		148.265	148.265
<b>Egenkapital 31. december 2013.....</b>	<b>125.000</b>	<b>187.920</b>	<b>312.920</b>

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>
--	----------

	1/1 2013 gæld i alt	31/12 2013 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Realkreditinstitutter.....	19.856.183	19.855.934	0	19.330.565
Banklån.....	9.792.209	8.270.459	1.043.000	2.500.000
	<b>29.648.392</b>	<b>28.126.393</b>	<b>1.043.000</b>	<b>21.830.565</b>

<b>Eventualposter mv.</b>	<b>7</b>
---------------------------	----------

### *Hæftelse i sambeskatningen*

Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomhed AKKB Holding ApS og søstervirksomheder for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for AKKB Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>8</b>
--	----------

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 28.126 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 29.500 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 1.298 tkr., er der givet pant i andre værdipapirer, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 298 tkr. samt i tilgodehavende hos associerede selskaber, værdi 1.000 tkr.

Der er overfor pengeinstitut stillet kaution for tilknyttet virksomheds gæld til pengeinstitut.

<b>Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling</b>	<b>9</b>
---	----------

Regnskabsåret har været præget af et marked, som er kendetegnet ved usikkerhed og tilbageholdenhed til investering i fast ejendom. Finansieringsmulighederne til fast ejendom har i kølvandet på den internationale finanskriser været betydeligt reduceret. Selskabets ejendom er værdiansat med baggrund i en afkastbaseret model, hvor der kan være usikkerhed om markedets vurdering af afkastkravet, da antallet af sammenlignelige handler har været begrænset.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.