



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 KORNMARKEN 42 APS

ÅRSRAPPORT

2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 30. juni 2015

Kristian Bundgaard

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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
Direktion	Kristian Bundgaard
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Vestjysk Bank, Aarhus Erhverv Åboulevarden 67 8000 Århus
Advokat	Advokatfirmaet Hovmøller & Thorup Strandvejen 4 1.tv 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 30. juni 2015

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 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 30. juni 2015

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 ejendomme 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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret har været præget af, at ejendommene har været fuldt udlejet hele året. 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 2014 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

Investeringsejendomme 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 investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, 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 nettorealiseringsværdien, 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.

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	2014 kr.	2013 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.439.150	2.299.350
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-400.000	-400.000
Dagsværdiregulering af gæld vedr. invest. ejd.....		256.189	249
DRIFTSRESULTAT		2.295.339	1.899.599
Finansielle indtægter.....	1	16.771	525.172
Nedskrivning af finansielle aktiver.....		0	-800.000
Finansielle omkostninger.....	2	-740.448	-1.284.487
RESULTAT FØR SKAT		1.571.662	340.284
Skat af årets resultat.....	3	-369.266	-192.019
ÅRETS RESULTAT		1.202.396	148.265
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.202.396	148.265
I ALT		1.202.396	148.265

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2014 kr.	2013 kr.
Grunde og bygninger.....		31.400.000	29.500.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	31.400.000	29.500.000
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		1	1
Finansielle anlægsaktiver.....	5	1	1
ANLÆGSAKTIVER.....		31.400.001	29.500.001
Tilgodehavender fra lejere.....		25	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		547.206	0
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		1.000.000	1.000.000
Periodeafgrænsningsposter.....		18.229	17.934
Andre tilgodehavender.....		16.785	17.135
Tilgodehavender.....		1.582.245	1.035.069
Andre værdipapirer.....		210.570	297.500
Værdipapirer.....		210.570	297.500
Likvider.....		0	91.935
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.792.815	1.424.504
AKTIVER.....		33.192.816	30.924.505

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2014 kr.	2013 kr.
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		1.390.316	187.920
EGENKAPITAL.....	6	1.515.316	312.920
Hensættelse til udskudt skat.....		370.735	119.994
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		370.735	119.994
Realkreditinstitutter.....		19.599.746	19.855.934
Banklån.....		5.270.490	7.227.459
Huslejedeposita.....		2.591.464	261.689
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	27.461.700	27.345.082
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	1.100.000	1.043.000
Gæld til pengeinstitutter.....		1.304.156	1.297.500
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		782.030	350.144
Selskabsskat.....		111.230	72.025
Anden gæld.....		547.649	383.840
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.845.065	3.146.509
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		31.306.765	30.491.591
PASSIVER.....		33.192.816	30.924.505
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	10		

NOTER

	2014 kr.	2013 kr.	Note
Finansielle indtægter			1
Tilknyttede virksomheder.....	0	18.064	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	16.771	507.108	
	16.771	525.172	
Finansielle omkostninger			2
Tilknyttede virksomheder.....	14.155	32.505	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	726.293	1.251.982	
	740.448	1.284.487	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	111.230	72.025	
Regulering af udskudt skat.....	258.036	119.994	
	369.266	192.019	
Materielle anlægsaktiver			4
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2014.....		36.263.824	
Kostpris 31. december 2014.....		36.263.824	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2014.....		-4.463.824	
Årets værdireguleringer.....		-400.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2014.....		-4.863.824	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014.....		31.400.000	
Finansielle anlægsaktiver			5
		Kapitalandele i associerede virksomheder	
Kostpris 1. januar 2014.....		1	
Kostpris 31. december 2014.....		1	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014.....		1	
Kapitalandele i associerede virksomheder (kr.)			
Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Stemme- og ejerandel
KHLK Holding A/S, Støvring.....	6.956.150	-773.307	33 %

NOTER

	Note
Egenkapital	6

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2014.....	125.000	187.920	312.920
Forslag til årets resultatdisponering.....		1.202.396	1.202.396
Egenkapital 31. december 2014.....	125.000	1.390.316	1.515.316

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

Langfristede gældsforpligtelser	7
--	----------

	1/1 2014 gæld i alt	31/12 2014 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Realkreditinstitutter.....	19.855.934	19.599.746	0	16.665.584
Banklån.....	8.270.459	6.370.490	1.100.000	1.400.000
	28.126.393	25.970.236	1.100.000	18.065.584

Eventualposter mv.	8
---------------------------	----------

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomheden AKKB Holding Aalborg ApS og søstervirksomheder for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

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

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9
--	----------

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 26.226 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 31.400 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 1.210 tkr., er der givet pant i andre værdipapirer, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 210 tkr. samt i tilgodehavende hos associerede selskaber, værdi 1.000 tkr.

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

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	10
---	-----------

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 ejendomme 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 ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.