

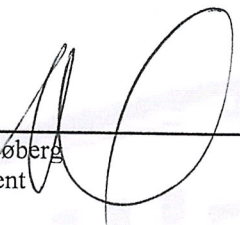
Koopmanns Gård A/S

Torvet 1A
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 26 68 47 30

Årsrapport for regnskabsåret 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 6/6 2014



Jon Søberg
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors erklæringer.....	3-4

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning.....	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013

Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2013 for Koopmanns Gård A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 28. maj 2014

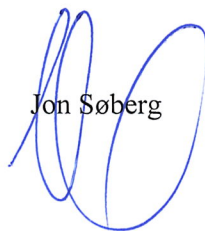
Direktion




Jon Søberg

Bestyrelse

Ib Allan Jacobsen



Jon Søberg



Katty Busack

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Koopmanns Gård A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Koopmanns Gård A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Vi har i tilknytning til revisionen gennemlæst ledelsesberetningen, der udarbejdes efter årsregnskabsloven, og afgivet udtalelse herom.

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 med forbehold.

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Selskabet har regnskabsmæssigt foretaget en gældskonvertering på tkr. 12.622 med tilbagevirkende kraft fra den 31/12-2011. Fremgangsmåden herfor er efter vor opfattelse i strid med selskabsloven, da gældskonverteringen senest skulle have været gennemført ultimo januar 2012, hvilket ikke er tilfældet. Gældskonverteringen gennemføres ifm. regnskabsaflæggelsen.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af de forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vor konklusion, gør vi opmærksom på, at selskabets varebeholdninger jf. årsregnskabets note 6 er værdiansat med væsentlig usikkerhed, da den pris- og salgsmæssige udvikling på markedet er forbundet med usikkerhed. Vi er enige med ledelsen i den valgte regnskabspraksis.

Uden at modificere vor konklusion, gør vi opmærksom på, at der er usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til årsregnskabets note 6. Vi er enige med ledelsen i den valgte regnskabspraksis.

Udtalelse om ledelsesberetningen

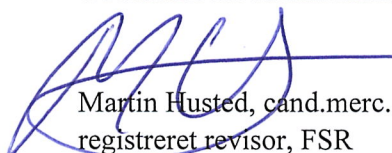
Ledelsen har ansvaret for at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Silkeborg, den 28. maj 2014

REVISORERNE HOSTRUPHUS

Godkendt Revisionsaktieselskab



Martin Husted, cand.merc.
registreret revisor, FSR

Selskabsoplysninger

Selskabet	Koopmanns Gård A/S Torvet 1A 8600 Silkeborg CVR-nr.: 26 68 47 30 Stiftet: 1. januar 2002 Hjemstedskommune: Silkeborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Ib Allan Jacobsen Jon Søberg Katty Busack
Direktion	Jon Søberg
Associerede selskaber	Time Group A/S, Ry (12,83%)
Revision	Revisorerne Hostruphus Godkendt Revisionsaktieselskab Hostrupgade 41 8600 Silkeborg
Pengeinstitut	Nordea Bank Vestergade 13 8600 Silkeborg

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er i lighed med tidligere år køb og salg af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet er ikke tilfredsstillende, men skyldes salg af boliger for at bringe balancen ned, hvorved der er realiseret et tab.

Det forventes at selskabet kan påbegynde realiseringen af selskabets byggeretter på Bragesvej i løbet af det kommende år.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Gældskonverteringen gennemføres efter regnskabsafleggelsen.

Resultatopgørelse

Note	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
	BRUTTOFORTJENESTE	
	-4.688.447	547.656
1	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-977.215 18.336
2	Finansielle omkostninger	<u>-468.382</u> <u>-262.836</u>
	ÅRETS RESULTAT FØR SKAT	-6.134.044 303.156
	Skat af årets resultat	<u>1.287.311</u> <u>-65.968</u>
	ÅRETS RESULTAT	<u>-4.846.733</u> <u>237.188</u>
	Forslag til resultatdisponering:	
	Overført overskud	<u>-4.846.733</u> <u>237.188</u>
	Disponeret i alt	<u>-4.846.733</u> <u>237.188</u>

Balance

Note	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
AKTIVER		
Kapitalandele i associerede virksomheder	833.437	1.810.652
Andre tilgodehavender	3.000.000	0
Finansielle anlægsaktiver	<u>3.833.437</u>	<u>1.810.652</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>3.833.437</u>	<u>1.810.652</u>
Varebeholdninger	<u>19.485.587</u>	<u>51.722.165</u>
Andre tilgodehavender	51.367	447.177
Periodeafgrænsningsposter	450.000	450.000
Tilgodehavender	<u>501.367</u>	<u>897.177</u>
Likvide beholdninger	<u>14.734</u>	<u>0</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>20.001.687</u>	<u>52.619.342</u>
AKTIVER	<u><u>23.835.124</u></u>	<u><u>54.429.994</u></u>

Balance

Note	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	kr.	kr.
PASSIVER		
Aktiekapital	13.121.972	13.121.972
Overført resultat	-4.213.227	633.506
3 EGENKAPITAL	<u>8.908.745</u>	<u>13.755.478</u>
Hensættelser til udskudt skat	163.729	1.451.040
HENSATTE FORPLIGTELSER	<u>163.729</u>	<u>1.451.040</u>
Gæld til realkreditinstitutter	5.264.862	5.658.027
Langfristede gældsforpligtelser	<u>5.264.862</u>	<u>5.658.027</u>
Kortfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt	3.031.974	19.675.488
Leverandører af varer og tjenesteydelser	136.000	136.000
Anden gæld	6.329.814	5.162.854
Periodeafgrænsningsposter	0	8.591.108
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>9.497.787</u>	<u>33.565.450</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>14.762.649</u>	<u>39.223.476</u>
PASSIVER	<u><u>23.835.124</u></u>	<u><u>54.429.994</u></u>
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5 Eventualforpligtelser		
6 Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning og måling		

Noter

Note	2013 kr.	2012 kr.
1 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		
Resultat af Time Group A/S	-977.215	18.336
	<u>-977.215</u>	<u>18.336</u>
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	468.382	262.836
	<u>468.382</u>	<u>262.836</u>
3 Egenkapital		
<i>Aktiekapital</i>		
Selskabskapital	13.121.972	13.121.972
	<u>13.121.972</u>	<u>13.121.972</u>
<i>Overført resultat</i>		
Overførsel tidligere år	633.506	396.318
Overført årets resultat	-4.846.733	237.188
	<u>-4.213.227</u>	<u>633.506</u>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 5.264.862, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør kr. 22.485.000

Herudover er der udstedt ejerpantebrev i fast ejendom med kr. 4.000.000 til V.Tastesen A/S.

5 Eventualforpligtelser

Selskabet yder ved salg af grunde en garanti til køber for, at opførelse af ejendom på grunden overholder den med byggeforeningen aftalte pris. Ved overskridelse af budgetter påtager selskabet forpligtelsen dog bortset fra ændringer, som køber har ønsket tilføjet i byggeriet.

Noter

Note	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
------	--------------------	--------------------

6 Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning og måling

Selskabet har sikret den nødvendige finansiering af den kommende års drift, såfremt de foreliggende handlingsplaner og budgetter overholdes. Regnskabet er derfor, udarbejdet på baggrund af forudsætningen omkring fortsat drift.

Der er indregnet udskudt skat af midlertidige forskelle mellem regnskab- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Det er usikkert om selskabet kan realisere den aktiverede udskudte skat indenfor de nærmeste år, men selskabets ledelse forventer skattepligtigt overskud i selskabet, og har derfor valgt at indregne det udskudte skatteaktiv.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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 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 eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger. Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, administrationsomkostninger og salgsfremmende omkostninger m.v. I posten indgår endvidere eventuelle nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Anvendt regnskabspraksis

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

BALANCEN

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (badwill).

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultatet for året med fradrag af afskrivninger af goodwill under posten "Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder".

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til ejerselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i de associerede virksomheder.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0. Har modervirksomheden et tilgodehavende hos den pågældende virksomhed, nedskrives tilgodehavendet med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, i det omfang tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, idet omfang der er en retslig eller faktisk forpligtelse til at dække associerede virksomheders underbalance.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Finansielle anlægsaktiver måles til amortiseret kostpris, dog måles børsnoterede aktier til dagsværdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere. Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskab- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Den udskudte 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.