

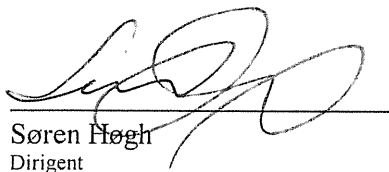
Ejendomsselskabet Koustrup Mark ApS

CVR-nr. 29 17 78 80

Årsrapport

2012/13

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den *11/10* 2013.



Søren Høgh
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. maj 2012 - 30. april 2013	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2012/13 for Ejendomsselskabet Koustrup Mark ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2012 - 30. april 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 10. oktober 2013

Direktion

Jesper Friis Poulsen

Steen Zaulich

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Koustrup Mark ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Koustrup Mark ApS for regnskabsåret 1. maj 2012 - 30. april 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2012 - 30. april 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.

Ikast, den 10. oktober 2013

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab



Lars Ole Mortensen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Koustrup Mark ApS Mads Eg Damgaards Vej 50 7400 Herning
	CVR-nr.: 29 17 78 80
	Stiftet: 2. november 2005
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 1. maj - 30. april
Direktion	Jesper Friis Poulsen Steen Zaulich
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
Bankforbindelse	Handelsbanken Østergade 2 7400 Herning

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er at udvikle og opføre byggeprojekter i og omkring Herning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør -120 t.kr. mod -142 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for acceptabelt.

Selskabet har i alt opført 33 ejendomme, hvoraf der fortsat er 4 ejendomme, der ikke er solgt. Disse ejendomme er pt. udlejet på tidsbegrænsede lejeaftaler.

Ledelsen er opmærksom på, at selskabet har tabt mere end halvdelen af anpartskapitalen. Kapitalen forventes reableret ved fremtidigt driftsoverskud.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Koustrup Mark ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, projekt- og byggeomkostninger, ændringer i aktiverede byggeomkostninger samt eksterne omkostninger.

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

Projekt- og byggeomkostninger

Projekt- og byggeomkostninger omfatter omkostninger, som direkte kan henføres til omsætningen herunder regnskabsmæssig værdi af solgte ejendomme, omkostninger til projektudvikling samt handelsomkostninger m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af udlejningsejendomme samt administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld i fremmed valuta samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 på egenkapitalen.

Balancen

Varebeholdninger

Grunde og bygninger til videresalg måles til kostpris. Er nettorealisationseværdien af ejendomme lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for grunde og bygninger til videresalg omfatter anskaffelsessum på byggegrunde, projektudviklingsomkostninger, byggeomkostninger og finansieringsomkostninger i projektudviklings- og byggeperioden.

Nettorealisationseværdien for grunde og bygninger til videresalg opgøres som salgspris med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationseværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat 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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

<u>Note</u>	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
Bruttofortjeneste	277.698	539.585
Andre finansielle indtægter	123	11.068
Andre finansielle omkostninger	-434.101	-615.492
Resultat før skat	-156.280	-64.839
Skat af årets resultat	36.600	-77.525
Årets resultat	-119.680	-142.364
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-119.680	-142.364
Disponeret i alt	-119.680	-142.364

Balance 30. april

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Omsætningsaktiver		
Ejendomme til videresalg	11.713.070	11.750.312
Varebeholdninger i alt	<u>11.713.070</u>	<u>11.750.312</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	1.980.963
Udskudt skatteaktiv	112.200	75.600
Tilgodehavende selskabsskat	20.000	8.000
Andre tilgodehavender	404.775	100
Periodeafgrænsningsposter	7.667	7.667
Tilgodehavender i alt	<u>544.642</u>	<u>2.072.330</u>
Likvide beholdninger	<u>2.336.032</u>	<u>303.580</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>14.593.744</u>	<u>14.126.222</u>
Aktiver i alt	<u>14.593.744</u>	<u>14.126.222</u>

Balance 30. april

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Egenkapital			
1	Anpartskapital	125.000	125.000
2	Overført resultat	-173.719	-54.039
	Egenkapital i alt	-48.719	70.961
Gældsforpligtelser			
3	Gæld til realkreditinstitut	5.419.385	5.408.305
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.419.385	5.408.305
	Gæld til pengeinstitutter	5.032.278	4.214.777
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	40.000	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.281.250	424.157
	Anden gæld	2.869.550	4.008.022
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	9.223.078	8.646.956
	Gældsforpligtelser i alt	14.642.463	14.055.261
	Passiver i alt	14.593.744	14.126.222
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5	Eventualposter		

Noter

	<u>30/4 2013</u>	<u>30/4 2012</u>
1. Anpartskapital		
Anpartskapital 1. maj	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
2. Overført resultat		
Overført resultat 1. maj	-54.039	88.325
Årets overførte overskud eller underskud	-119.680	-142.364
	<u>-173.719</u>	<u>-54.039</u>

3. Gæld til realkreditinstitut

Andel af gæld, der forfalder efter 5 år, udgør 5.419.385 kr.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 8.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver sikkerhed i grunde og projektejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2013 udgør 11.676 t. kr.

Til sikkerhed for færdiggørelse er der deponeret likvide midler med 2.335 t.kr.

5. Eventualposter**Eventualforpligtelser**

Der er sædvanlige garantier for udførte arbejder.