

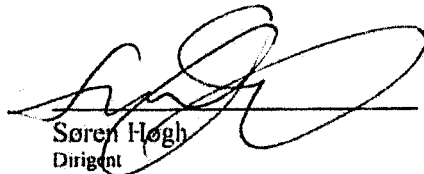
## **Ejendomsselskabet Koustrup Mark ApS**

**CVR-nr. 29 17 78 80**

### **Årsrapport**

**2013/14**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den ~~20~~<sup>29</sup>/10 2014.



Søren Høgh  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. maj 2013 - 30. april 2014</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2013/14 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2013 - 30. april 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 20. oktober 2014

### **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 2013 - 30. april 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 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2013 - 30. april 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.

Ikast, den 20. oktober 2014

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab

Lars Ole Mortensen

statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	Jesper Friis Poulsen Steen Zaulich
<b>Revision</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
<b>Bankforbindelse</b>	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 524 t.kr. mod -120 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har i alt opført 42 ejendomme, hvoraf der fortsat er 6 ejendomme, der ikke er solgt. Disse ejendomme er pt. udlejet på tidsbegrænsede lejeaftaler.

### **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 og aflægges i danske kroner.

### **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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten 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.

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger, realiserede og u-realiserede 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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### **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>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>852.224</b>	<b>277.698</b>
Andre finansielle indtægter	79.374	123
Andre finansielle omkostninger	-233.110	-434.101
<b>Resultat før skat</b>	<b>698.488</b>	<b>-156.280</b>
1 Skat af årets resultat	-174.435	36.600
<b>Årets resultat</b>	<b>524.053</b>	<b>-119.680</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	524.053	0
Disponeret fra overført resultat	0	-119.680
<b>Disponeret i alt</b>	<b>524.053</b>	<b>-119.680</b>

**Balance 30. april**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Ejendomme til videresalg	8.858.559	11.713.070
Varebeholdninger i alt	<u>8.858.559</u>	<u>11.713.070</u>
Udsudte skatteaktiver	2.200	112.200
Tilgodehavende selskabsskat	0	20.000
Andre tilgodehavender	5.355.967	404.775
Periodeafgrænsningsposter	0	7.667
Tilgodehavender i alt	<u>5.358.167</u>	<u>544.642</u>
Likvide beholdninger	1.395.342	2.336.032
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>15.612.068</u></b>	<b><u>14.593.744</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>15.612.068</u></b>	<b><u>14.593.744</u></b>

**Balance 30. april**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Egenkapital</b>		
2 Anpartskapital	125.000	125.000
3 Overført resultat	350.334	-173.719
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>475.334</b>	<b>-48.719</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til pengeinstitutter	7.253.176	10.451.664
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	40.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.218	1.281.250
Selskabsskat	48.057	0
Anden gæld	7.815.283	2.869.549
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	15.136.734	14.642.463
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>15.136.734</b>	<b>14.642.463</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>15.612.068</b>	<b>14.593.744</b>
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5 Eventualposter		

## Noter

---

	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat moder	64.435	0
Årets regulering af udskudt skat	<u>110.000</u>	<u>-36.600</u>
	<u><b>174.435</b></u>	<u><b>-36.600</b></u>
	<u>30/4 2014</u>	<u>30/4 2013</u>
<b>2. Anpartskapital</b>		
Anpartskapital 1. maj	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u><b>125.000</b></u>	<u><b>125.000</b></u>
<b>3. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. maj	-173.719	-54.039
Årets overførte overskud eller underskud	<u>524.053</u>	<u>-119.680</u>
	<u><b>350.334</b></u>	<u><b>-173.719</b></u>
<b>4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
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 2014 udgør 8.859 t. kr.		
Til sikkerhed for færdiggørelse er der deponeret likvide midler med 1.066 t.kr.		
<b>5. Eventualposter</b>		
<b>Eventualaktiver</b>		
Ingen.		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Der er sædvanlige garantier for udførte arbejder.		