

**Ejendomsselskabet Koustrup Mark ApS**  
Mads Eg Damgaards Vej 50, 7400 Herning

CVR-nr. 29 17 78 80

**Årsrapport**  
**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den **4 / 5** 2016.



Jesper Friis Kühlwein Poulsen  
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. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 4. maj 2016

**Direktion**

  
Jesper Friis Kühlwein Poulsen

  
Steen Zaulich

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Koustrup Mark ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Koustrup Mark ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

#### **Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

Selskabet har i strid med selskabsloven § 210, stk. 1, ydet et lån til en af selskabets kapitalejere, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Lånet er tilbagebetalt efter statusdagen.

### **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 4. maj 2016

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76



Lars Ole Mortensen  
statsautoriseret revisor



Morten Broberg Lind  
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. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jesper Friis Kühlwein 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**

Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

### **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. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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.

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter samt salg af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til indgået huslejekontrakt, 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 renteomkostninger, 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 nettorealiseringsværdien 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.

Nettorealiseringsværdien for grunde og bygninger til videresalg opgøres som salgspris med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealiseringsværdien 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 nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### **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**

---

### **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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse**

<u>Note</u>	<u>1/1 - 31/12</u> <u>2015</u>	<u>1/5 - 31/12</u> <u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>77.795</b>	<b>144.647</b>
Andre finansielle indtægter	3.835	10.510
Andre finansielle omkostninger	<u>-126.882</u>	<u>-76.583</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-45.252</b>	<b>78.574</b>
1 Skat af årets resultat	<u>10.035</u>	<u>-19.889</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-35.217</u></b>	<b><u>58.685</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	58.685
Disponeret fra overført resultat	<u>-35.217</u>	<u>0</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-35.217</u></b>	<b><u>58.685</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Ejendomme til videresalg	3.754.035	5.694.633
Varebeholdninger i alt	<u>3.754.035</u>	<u>5.694.633</u>
Andre tilgodehavender	0	18.261
Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	103.728	0
Tilgodehavender i alt	<u>103.728</u>	<u>18.261</u>
Likvide beholdninger	<u>1.899.627</u>	<u>970.046</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>5.757.390</b></u>	<u><b>6.682.940</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>5.757.390</b></u>	<u><b>6.682.940</b></u>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Egenkapital</b>		
2 Virksomhedskapital	125.000	125.000
3 Overført resultat	373.802	409.019
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>498.802</b>	<b>534.019</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til real- og pengeinstitutter	4.503.649	4.465.289
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
Selskabsskat	7.654	74.124
Anden gæld	732.285	1.594.508
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.258.588	6.148.921
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.258.588</b>	<b>6.148.921</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>5.757.390</b>	<b>6.682.940</b>
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5 Eventualposter		

**Noter**

	<u>1/1 - 31/12 2015</u>	<u>1/5 - 31/12 2014</u>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-10.035	17.689
Årets regulering af udskudt skat	<u>0</u>	<u>2.200</u>
	<u><b>-10.035</b></u>	<u><b>19.889</b></u>
	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>2. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar	<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. januar	409.019	350.334
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-35.217</u>	<u>58.685</u>
	<u><b>373.802</b></u>	<u><b>409.019</b></u>
<b>4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.524 t.kr., er der givet pant i ejendomme til videresalg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 3.754 t.kr.		
Indestående på deponeringskonto, 1.854 t.kr. står til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut.		
<b>5. Eventualposter</b>		
<b>Eventualaktiver</b>		
Ingen.		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Der er sædvanlige garantier for udførte arbejder.		