


Koustrup Mark IV ApS
Mads Eg Damgaards Vej 50, 7400 Herning

CVR-nr. 29 41 85 94

Årsrapport
2015

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


Jesper Friis Kühlwein Poulsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Koustrup Mark IV 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 Koustrup Mark IV ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Koustrup Mark IV 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.

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

Selskabet	Koustrup Mark IV ApS Mads Eg Damgaards Vej 50 7400 Herning
	CVR-nr.: 29 41 85 94
	Stiftet: 15. marts 2006
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jesper Friis Kühlwein Poulsen Steen Zaulich
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
Bankforbindelse	Handelsbanken, Østergade 2, 7400 Herning

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i og udvikle byggeprojekter, udlejning af ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for 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 Koustrup Mark IV 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 samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter 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.

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

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Gældsforpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	984.219	231.261
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-291.142</u>	<u>-128.339</u>
Resultat før skat	693.077	102.922
1 Skat af årets resultat	<u>133.177</u>	<u>25.000</u>
Årets resultat	<u>826.254</u>	<u>127.922</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>826.254</u>	<u>127.922</u>
Disponeret i alt	<u>826.254</u>	<u>127.922</u>

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Omsætningsaktiver		
Ejendomme til videresalg	17.163.919	16.754.133
Varebeholdninger i alt	17.163.919	16.754.133
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	15.918	3.900
Andre tilgodehavender	158.177	457.087
Tilgodehavender i alt	174.095	460.987
Likvide beholdninger	136.140	217.948
Omsætningsaktiver i alt	17.474.154	17.433.068
Aktiver i alt	17.474.154	17.433.068

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital			
2	Virksomhedskapital	125.000	125.000
3	Overført resultat	905.913	79.659
	Egenkapital i alt	1.030.913	204.659
Gældsforpligtelser			
4	Gæld til realkreditinstitutter	13.319.879	13.539.609
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	13.319.879	13.539.609
	Kortfristet del af langfristet gæld	219.730	236.391
	Gæld til pengeinstitutter	968.080	943.659
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20.000
	Anden gæld	1.915.552	2.480.950
	Periodeafgrænsningsposter	0	7.800
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.123.362	3.688.800
	Gældsforpligtelser i alt	16.443.241	17.228.409
	Passiver i alt	17.474.154	17.433.068
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6	Eventualposter		

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Skat af årets resultat		
Refunderet sambeskatningsbidrag tidligere år	-133.177	-25.000
	<u>-133.177</u>	<u>-25.000</u>
	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
2. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
3. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	79.659	-2.924.486
Årets overførte overskud eller underskud	826.254	127.922
Gældseftergivelse fra anpartshaver	0	2.876.223
	<u>905.913</u>	<u>79.659</u>
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	13.539.609	13.776.000
Heraf forfalder inden for 1 år	-219.730	-236.391
	<u>13.319.879</u>	<u>13.539.609</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>12.448.031</u>	<u>12.656.557</u>
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 13.540 t.kr., er der givet pant i ejendomme til videresalg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 17.164 t.kr.		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.224 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående ejendomme til videresalg.		

Noter

6. Eventualposter

Eventualaktiver

Ingen.

Eventualforpligtelser

Ingen.