



Tlf.: 96 26 38 00  
herning@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Birk Centerpark 30  
DK-7400 Herning  
CVR-nr. 20 22 26 70

**KOUSTRUP MARK IV APS**

**C/O AA EJENDOMME A/S, VESTERGADE 41, 7400 HERNING**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 16. juni 2023

---

Steen Zaulich

**CVR-NR. 29 41 85 94**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Koustrup Mark IV ApS c/o AA Ejendomme A/S, Vestergade 41 7400 Herning
	CVR-nr.: 29 41 85 94
	Stiftet: 15. marts 2006
	Kommune: Herning
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Steen Zaulich
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Koustrup Mark IV ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 16. juni 2023

Direktion:

---

Steen Zaulich

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Koustrup Mark IV ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Koustrup Mark IV ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 16. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Pedersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne23302

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Indregning og måling af investeringsejendomme**

Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.202.961</b>	<b>1.193.433</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		152.980	739.815
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.355.941</b>	<b>1.933.248</b>
Finansielle indtægter.....	2	57.076	64.062
Finansielle omkostninger.....	3	-845.842	-179.708
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>567.175</b>	<b>1.817.602</b>
Skat af årets resultat.....	4	-124.779	-399.872
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>442.396</b>	<b>1.417.730</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		442.396	1.417.730
<b>I ALT</b> .....		<b>442.396</b>	<b>1.417.730</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		29.013.544	26.750.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	29.013.544	26.750.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>29.013.544</b>	<b>26.750.000</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		2.341.080	264.004
Periodeafgrænsningsposter.....		17.598	16.128
Tilgodehavender.....		2.358.678	280.132
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.358.678</b>	<b>280.132</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>31.372.222</b>	<b>27.030.132</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		8.009.182	7.566.786
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>8.134.182</b>	<b>7.691.786</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		974.097	854.451
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>974.097</b>	<b>854.451</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		19.637.431	0
Gæld til pengeinstitutter.....		0	16.604.055
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	19.637.431	16.604.055
Gæld til realkredit.....		269.860	0
Gæld til pengeinstitutter.....		1.423.350	318.240
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		38.530	15.681
Selskabsskat.....		5.133	187.881
Anden gæld.....		889.639	1.358.038
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.626.512	1.879.840
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>22.263.943</b>	<b>18.483.895</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>31.372.222</b>	<b>27.030.132</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	125.000	7.566.786	7.691.786
Forslag til resultatdisponering.....		442.396	442.396
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>125.000</b>	<b>8.009.182</b>	<b>8.134.182</b>

## NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
<b>Finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	57.076	452	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	63.610	
	<b>57.076</b>	<b>64.062</b>	
<b>Finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	6.929	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	845.842	172.779	
	<b>845.842</b>	<b>179.708</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	5.133	187.881	
Regulering af udskudt skat.....	119.646	211.991	
	<b>124.779</b>	<b>399.872</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2022.....		24.078.264	
Tilgang.....		2.110.564	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>		<b>26.188.828</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....		2.671.736	
Årets værdireguleringer.....		152.980	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....</b>		<b>2.824.716</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>		<b>29.013.544</b>	

**NOTER**
**Note**
**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**
**5**

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Boligejendom
Dagsværdi 31. december 2022.....	28.692.871
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-167.693

Investeringsejendommene består af 14 rækkehuse og 2 parcelhuse i Herning, der udlejes til beboelse. Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Driftsafkastet vurderes at udgøre ca. 1,4 mio. kr. samlet set for ejendomme, hvilket er baseret på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på ca. 879 kr. samt årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på ca. 260 tkr.

Ved beregningen er anvendt et gennemsnitligt afkast på ca. 4,65 %. Ejendommene er vurderet samlet, idet karakteristika og beliggenhed skønnes at være identisk. Det fastlagte afkast er baseret på de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv.

**Langfristede gældsforpligtelser**
**6**

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	19.907.291	269.860	18.720.106	0
Gæld til pengeinstitutter.....	0	0	0	16.604.055
	<b>19.907.291</b>	<b>269.860</b>	<b>18.720.106</b>	<b>16.604.055</b>

**Eventualposter mv.**
**7**
**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for SZ Invest ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**
**8**

Til sikkerhed for realkredit gæld på 20.093 tkr., er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2022 udgør 28.693 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Koustrup Mark IV ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.