



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 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 29. april 2020

---

Steen Zaulich

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

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<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
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**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 Hjemsted: 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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 29. april 2020

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 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 forpligtet 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 29. april 2020

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.

### **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	2019 kr.	2018 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.184.826</b>	<b>1.195.772</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		311.075	488.968
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.495.901</b>	<b>1.684.740</b>
Finansielle omkostninger.....	2	-350.436	-400.165
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.145.465</b>	<b>1.284.575</b>
Skat af årets resultat.....	3	-208.915	-277.059
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>936.550</b>	<b>1.007.516</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		936.550	1.007.516
<b>I ALT</b> .....		<b>936.550</b>	<b>1.007.516</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		26.725.171	26.009.507
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>26.725.171</b>	<b>26.009.507</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>26.725.171</b>	<b>26.009.507</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		25.000	25.000
Periodeafgrænsningsposter.....		18.383	28.391
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>43.383</b>	<b>53.391</b>
Likvide beholdninger.....		585.429	413.123
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>628.812</b>	<b>466.514</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>27.353.983</b>	<b>26.476.021</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		5.147.425	4.210.876
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>5.272.425</b>	<b>4.335.876</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		380.674	171.759
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>380.674</b>	<b>171.759</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		0	14.833.183
Banklån.....		18.407.585	1.500.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>18.407.585</b>	<b>16.333.183</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	318.240	221.943
Gæld til pengeinstitutter.....		0	1.321.233
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		15.000	15.945
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		458.638	1.343.822
Anden gæld.....		2.468.065	2.732.260
Periodeafgrænsningsposter.....		33.356	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>3.293.299</b>	<b>5.635.203</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>21.700.884</b>	<b>21.968.386</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>27.353.983</b>	<b>26.476.021</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		



## NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018: 1)			
<b>Finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	16.690	55.254	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	333.746	344.911	
	<b>350.436</b>	<b>400.165</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Regulering af udskudt skat.....	208.915	277.059	
	<b>208.915</b>	<b>277.059</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2019.....		24.669.556	
Tilgang.....		404.589	
<b>Kostpris 31. december 2019.....</b>		<b>25.074.145</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2019.....		1.339.951	
Årets værdireguleringer.....		311.075	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019.....</b>		<b>1.651.026</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....</b>		<b>26.725.171</b>	

Investeringsejendommene består af 15 rækkehuse 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. 1,3 mio. kr. samlet set for de 15 rækkehuse, hvilket er baseret på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på ca. kr. 900 samt årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på ca. 240 tkr.

Ved beregningen er anvendt et gennemsnitligt afkast på 4,5 %. 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.

## NOTER

						Note
<b>Egenkapital</b>						<b>5</b>
			Anpartskapital	Overført resultat	I alt	
Egenkapital 1. januar 2019.....		125.000	4.210.875	4.335.875		
Forslag til resultatdisponering.....			936.550	936.550		
<b>Egenkapital 31. december 2019.....</b>		<b>125.000</b>	<b>5.147.425</b>	<b>5.272.425</b>		
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>6</b>
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	0	0	0	15.055.126	221.943	
Banklån.....	18.725.825	318.240	17.134.625	1.500.000	0	
	<b>18.725.825</b>	<b>318.240</b>	<b>17.134.625</b>	<b>16.555.126</b>	<b>221.943</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>						<b>7</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>						
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.						
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for SZ Invest ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.						
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>						<b>8</b>
Til sikkerhed for alt mellemværende med Handelsbanken er der ejerpantebrev på 19.350 tkr., med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2019 udgør 26.725 tkr.						

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for KOUSTRUP MARK IV ApS for 2019 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

### Nettoomsætning

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, operationelle leasingomkostninger 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.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.