

Ejendomsselskabet K.P. ApS

Østre Gjesinvej 5, 6715 Esbjerg N

CVR-nr. 20 79 13 49

Årsrapport

for 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. januar 2018

Dirigent:

.....
Per Quitzau





Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet K.P. ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 9. januar 2018

Direktion:

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Per Qitzau', written over a dotted line.

.....
Per Qitzau

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet K.P. ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet K.P. ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, 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 for 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.


Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 9. januar 2018
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Søren Jensen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet K.P. ApS
Adresse, postnr., by	Østre Gjesinvej 5, 6715 Esbjerg N
CVR-nr.	20 79 13 49
Stiftet	12. januar 1998
Hjemstedskommune	Esbjerg
Regnskabsår	1. oktober 2016 - 30. september 2017
Direktion	Per Quitzau
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Havnegade 33, 6700 Esbjerg

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet omfatter udlejning af lokaler til Quitzau A/S samt besiddelse af aktier heri.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016/17 udviser et underskud på 378.419 kr. mod et overskud på 197.864 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. september 2017 udviser en egenkapital på 3.398.509 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Forventet udvikling

Selskabet forventer et tilsvarende resultat i 2016/17

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Resultatopgørelse

Note	kr.	2016/17	2015/16
	Bruttofortjeneste	188.781	187.487
2	Personaleomkostninger	0	0
	Afskrivninger	-62.350	-62.350
	Resultat før finansielle poster	126.431	125.137
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-483.721	61.899
3	Finansielle indtægter	14.347	60.286
	Finansielle omkostninger	-5.776	-10.394
	Resultat før skat	-348.719	236.928
	Skat af årets resultat	-29.700	-39.064
	Årets resultat	-378.419	197.864
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	101.200
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	-15.000	15.000
	Overført resultat	-363.419	81.664
		-378.419	197.864

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Balance

Note	kr.	2016/17	2015/16
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	810.530	872.880
		<u>810.530</u>	<u>872.880</u>
5	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder (indr)	531.279	1.015.000
		<u>531.279</u>	<u>1.015.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.341.809</u>	<u>1.887.880</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	2.529.761	3.007.749
	Tilgodehavende selskabsskat	137.122	0
	Periodeafgrænsningsposter	2.788	2.788
		<u>2.669.671</u>	<u>3.010.537</u>
	Likvide beholdninger	<u>9.266</u>	<u>1.902</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.678.937</u>	<u>3.012.439</u>
	AKTIVER I ALT	<u>4.020.746</u>	<u>4.900.319</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
6	Selskabskapital	125.000	125.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	0	15.000
	Overført resultat	3.273.509	3.636.928
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	101.200
	Egenkapital i alt	<u>3.398.509</u>	<u>3.878.128</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	44.574	44.901
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>44.574</u>	<u>44.901</u>
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	263.836	345.100
		<u>263.836</u>	<u>345.100</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	81.000	80.000
	Skyldig selskabsskat	0	129.100
	Gæld til Per Quitzau	222.827	413.090
	Anden gæld	10.000	10.000
		<u>313.827</u>	<u>632.190</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>577.663</u>	<u>977.290</u>
	PASSIVER I ALT	<u>4.020.746</u>	<u>4.900.319</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 8 Sikkerhedsstillelser
 9 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober	125.000	15.000	3.636.928	101.200	3.878.128
Overført via resultatdis- ponering	0	-15.000	-363.419	0	-378.419
Udloddet udbytte	0	0	0	-101.200	-101.200
Egenkapital 30. septer	125.000	0	3.273.509	0	3.398.509

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet K.P. ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejeindtægterne vedrører.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Grunde og bygninger	30 år
---------------------	-------

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, gæld samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Der foretages årligt nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis grupper af aktiver.

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i datterselskab værdiansættes til indre værdi opgjort på grundlag af datterselskabets senest afsluttede årsregnskab. I moderselskab og datterselskab anvendes samme regnskabspraksis. Resultat i datterselskab medtages med årets resultat efter skat.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Kapitalandel i datterselskab værdiansættes til indre værdi opgjort på grundlag af datterselskabets senest afsluttede årsregnskab. I moderselskab og datterselskab anvendes samme regnskabspraksis. Resultat i datterselskab medtages med resultat efter skat.

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

Selskabet er sambeskattet med datterselskabet og indgår i acontoskatteordningen.

Selskabsskat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Noter

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen, der ikke modtager vederlag

kr.	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	14.173	60.000
Andre finansielle indtægter	<u>174</u>	<u>286</u>
	<u>14.347</u>	<u>60.286</u>

4 Materielle anlægsaktiver

kr.	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. oktober 2016	<u>872.880</u>
Kostpris 30. september 2017	<u>872.880</u>
Årets afskrivninger	<u>62.350</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2017	<u>62.350</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017	<u>810.530</u>

5 Finansielle anlægsaktiver

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Dattervirksomheder				
Quitza A/S	Esbjerg	100,00 %	531.279	-483.721

6 Selskabskapital

Virksomhedens anpartskapital har uændret været 125.000 kr. det seneste år.

7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 0 kr. senere end 5 år fra balancedagen.

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til bank- og realkreditinstitutter, 345 t.kr., er der udstedt ejerpantebreve i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 811 t.kr.

Selskabet indgår i sambeskatning med datterselskabet Quitza A/S. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for danske kildeskatter og selskabsskatter indenfor sambeskatningskredsen.

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Noter

9 Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i virksomhedens ejerbog som ejende minimum 5 % af anpartskapitalen:

<u>Navn</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>
Per Quitzau	Esbjerg