

EJENDOMSSELSKABET DANSK KVALITETSBYGG ApS

Frederikssundsvej 169
3660 Stenløse

Årsrapport
1. juni 2017 - 31. maj 2018

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

12/11/2018

Per Jensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Noter	11
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSELSKABET DANSK KVALITETSBYG ApS
Frederikssundsvej 169
3660 Stenløse

CVR-nr: 26542448
Regnskabsår: 01/06/2017 - 31/05/2018

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017/18 for Ejendomsselskabet Dansk Kvalitetsbyg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten er ikke revideret, og direktionen erklærer, at selskabet opfylder betingelserne herfor.

Direktionen anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stenløse, den 12/11/2018

Direktion

Klaus Aage Gandløse Jensen

Per Henrik Gandløse Jensen

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Direktionen har på baggrund i årsregnskabslovens § 135, stk. 1, 2. pkt. samt stk. 3, valgt at årsrapporten for regnskabsåret 2018/2019 ikke skal revideres.

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter er at eje og administrere fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for at være tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B, mikrovirksomhed.

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 og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

Bruttoresultat

Huslejeindtægter indregnes ekskl. moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskatter, vedligeholdelse, administration mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets sambeskatningsbidrag 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.

Sambeskatning

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk national sambeskatning af KPK koncernen.

Moderselskabet K.P.K. Holding A/S er administrationsselskab for sambeskatningen og forestår som følge heraf afregning af selskabsskat overfor skattemyndighederne.

Den aktuelle selskabsskat fordeles ved afregningen af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 50 år

Driftsmateriel og inventar 5 år

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret. Den skattemæssige grænse for småaktiver udgør for indeværende år kr. 13.500.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%. Efter sambeskatningsreglerne afvikles virksomhedens hæftelse over for skattemyndighederne for selskabsskatte i takt med afregning af sambeskatningsbidraget overfor administrationselskabet.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som særskilte poster indtil det tidspunkt hvor der sker afregning overfor administrationselskabet.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. jun. 2017 - 31. maj 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Bruttoresultat		42.659	133.751
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-6.190	-6.190
Resultat af ordinær primær drift		36.469	127.561
Andre finansielle indtægter		80.147	65.390
Øvrige finansielle omkostninger		-105.517	-193.390
Ordinært resultat før skat		11.099	-439
Skat af årets resultat		-4.005	-3.349
Årets resultat		7.094	-3.788
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		2.550.000	0
Overført resultat		-2.542.906	-3.788
I alt		7.094	-3.788

Balance 31. maj 2018

Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Grunde og bygninger		3.077.481	3.083.671
Materielle anlægsaktiver i alt		3.077.481	3.083.671
Anlægsaktiver i alt		3.077.481	3.083.671
Igangværende arbejder for fremmed regning		0	666.414
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.694.356	1.251.755
Udskudte skatteaktiver		261.055	265.060
Andre tilgodehavender			0
Tilgodehavender i alt		1.955.411	2.183.229
Likvide beholdninger		655.381	494.068
Omsætningsaktiver i alt		2.610.792	2.677.297
Aktiver i alt		5.688.273	5.760.968

Balance 31. maj 2018

Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		175.088	2.717.994
Forslag til udbytte		2.550.000	0
Egenkapital i alt		2.850.088	2.842.994
Gæld til realkreditinstitutter		2.605.667	2.791.095
Langfristede gældsforpligtelser i alt		2.605.667	2.791.095
Gæld til realkreditinstitutter		130.000	20.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		82.054	94.211
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.872	9.044
Periodeafgrænsningsposter		18.592	3.624
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		232.518	126.879
Gældsforpligtelser i alt		2.838.185	2.917.974
Passiver i alt		5.688.273	5.760.968

Noter

1. Oplysning om eventualforpligtelser

Sambeskatning

De danske sambeskattede tilknyttede selskaber hæfter solidarisk for skat af den sambeskattede indkomst, samt kildeskat på renter, royalties og udbytter.

2. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Ejendomme hvor den regnskabsmæssig værdi pr. 31. maj 2018 udgør i alt t.kr. 3.077 ligger til sikkerhed for prioritetsgæld t.kr. 2.736.

Der er afgivet selvskyldnerkaution til banken for alt bankmellemværende i Dansk Kvalitetsbyg af 1983 ApS, som pr. 31/5 2018 udgør t.kr. 0