

EJENDOMSSELSKABET DANSK KVALITETSBYG ApS

Frederikssundsvej 169
3660 Stenløse

Årsrapport
1. juni 2016 - 31. maj 2017

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

11/11/2017

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 EJENDOMSSELSKABET DANSK KVALITETSBYG ApS
Frederikssundsvej 169
3660 Stenløse

CVR-nr: 26542448
Regnskabsår: 01/06/2016 - 31/05/2017

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 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 11/11/2017

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, valgt, at årsrapporten for regnskabsåret 2017/2018 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.

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 KPK 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. 13.200.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger 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 acontoskatter.

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 selskabsskatter 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 2016 - 31. maj 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bruttoresultat		133.751	39.487
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-6.190	78.296
Resultat af ordinær primær drift		127.561	117.783
Andre finansielle indtægter		65.390	41.881
Øvrige finansielle omkostninger		-193.390	-344.377
Ordinært resultat før skat		-439	-184.713
Skat af årets resultat		-3.349	38.158
Årets resultat		-3.788	-146.555
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-3.788	-146.555
I alt		-3.788	-146.555

Balance 31. maj 2017

Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Grunde og bygninger		3.083.671	3.089.861
Materielle anlægsaktiver i alt		3.083.671	3.089.861
Anlægsaktiver i alt		3.083.671	3.089.861
Fremstillede varer og handelsvarer		0	0
Varebeholdninger i alt		0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning		666.414	1.056.689
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.251.755	868.949
Udsudte skatteaktiver		265.060	268.409
Andre tilgodehavender		0	175
Tilgodehavender i alt		2.183.229	2.194.222
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	61.158
Værdipapirer og kapitalandele i alt		0	61.158
Likvide beholdninger		494.068	363.365
Omsætningsaktiver i alt		2.677.297	2.618.745
Aktiver i alt		5.760.968	5.708.606

Balance 31. maj 2017

Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		2.717.994	2.721.782
Egenkapital i alt		2.842.994	2.846.782
Gæld til realkreditinstitutter		2.791.095	2.809.562
Langfristede gældsforpligtelser i alt		2.791.095	2.809.562
Gæld til realkreditinstitutter		20.000	20.000
Gæld til banker			0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		94.211	28.638
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		9.044	0
Periodeafgrænsningsposter		3.624	3.624
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		126.879	52.262
Gældsforpligtelser i alt		2.917.974	2.861.824
Passiver i alt		5.760.968	5.708.606

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 2017 udgør i alt t.kr. 3.084 ligger til sikkerhed for prioritetsgæld t.kr. 2.811.

Der er afgivet selvskyldnerkaution til banken for alt bankmellemværende i Dansk Kvalitetsbyg af 1983 ApS, som pr. 31/5 2017 udgør t.kr. 0