

Questus ApS

Bredalvej 61C, 8722 Hedensted

(CVR-nr. 30485351)

Årsrapport for 2016

(10. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 18. maj 2017

Thomas Madsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|----|
| Ledespåtegning | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4 |
| Virksomhedsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance | 11 |
| Noter | 13 |

Questus ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Questus ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 16. maj 2017

Direktion

Thomas Madsen

Questus ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Questus ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Questus ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Vejle, den 16. maj 2017

ReviPartner, Vejle

godkendt revisionsaktieselskab

CVR-nr. 27479677

Søren Kahr

statsautoriseret revisor

Questus ApS

Virksomhedsoplysninger

| | |
|-----------------------|--|
| Virksomheden | Questus ApS Bredalvej 61C 8722 Hedensted |
| CVR-nr. | 30485351 |
| Stiftelsesdato | 28. marts 2007 |
| Regnskabsår | 1. januar 2016 - 31. december 2016 |
| Direktion | Thomas Madsen |
| Revisor | ReviPartner, Vejle godkendt revisionsaktieselskab Damhaven 5C 7100 Vejle CVR-nr.: 27479677 |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 udviser et resultat på kr. 194.122, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en balancesum på kr. 8.638.042, og en egenkapital på kr. 2.984.808.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Questus ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter medtages i den periode de vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende administration m.v.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

| | Brugstid | Restværdi |
|---|----------|-----------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5-10 år | 0% |

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 8 og 10 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien for at imødegå forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

| | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|---|------|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | 345.279 | 345.453 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | | -22.962 | -22.962 |
| Driftsresultat | | 322.317 | 322.491 |
| Finansielle omkostninger | 1 | -72.029 | -77.194 |
| Resultat før skat | | 250.288 | 245.297 |
| Skat af årets resultat | 2 | -56.166 | -57.731 |
| Årets resultat | | 194.122 | 187.566 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen | | 0 | 101.200 |
| Overført resultat | | 194.122 | 86.366 |
| | | 194.122 | 187.566 |

Balance 31. december

| | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| Aktiver | | | |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 57.280 | 80.242 |
| Investeringsejendomme | 3 | 8.500.000 | 8.500.000 |
| Materielle anlægsaktiver | | 8.557.280 | 8.580.242 |
| Anlægsaktiver | | 8.557.280 | 8.580.242 |
| Andre tilgodehavender | | 44.438 | 23.984 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 8.974 | 0 |
| Tilgodehavender | | 53.412 | 23.984 |
| Likvide beholdninger | | 27.350 | 31.786 |
| Omsætningsaktiver | | 80.762 | 55.770 |
| Aktiver | | 8.638.042 | 8.636.012 |

Balance 31. december

| | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | 4 | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | 5 | 2.859.808 | 2.665.686 |
| Udbytte for regnskabsåret | | 0 | 101.200 |
| Egenkapital | | 2.984.808 | 2.891.886 |
| Hensættelser til udskudt skat | | 606.600 | 586.800 |
| Hensatte forpligtelser | | 606.600 | 586.800 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 4.367.085 | 4.542.327 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 6 | 4.367.085 | 4.542.327 |
| Gæld til banker | | 192.454 | 134.585 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 20.000 | 20.000 |
| Selskabsskat | | 30.366 | 36.731 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 327.104 | 314.058 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 109.625 | 109.625 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 679.549 | 614.999 |
| Gældsforpligtelser | | 5.046.634 | 5.157.326 |
| Passiver | | 8.638.042 | 8.636.012 |
| Eventualforpligtelser | 7 | | |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger | 8 | | |

Noter

| | 2016 | 2015 | |
|--|------------------|------------------------------|---------------------------|
| 1. Finansielle omkostninger | | | |
| Andre finansielle omkostninger | 72.029 | 77.194 | |
| | 72.029 | 77.194 | |
| 2. Skat af årets resultat | | | |
| Selskabsskat | 36.366 | 36.731 | |
| Regulering udskudt skat | 19.800 | 21.000 | |
| | 56.166 | 57.731 | |
| 3. Investeringsejendomme | | | |
| Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 8 og 10 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. | | | |
| 4. Virksomhedskapital | | | |
| Saldo primo | 125.000 | 125.000 | |
| Saldo ultimo | 125.000 | 125.000 | |
| 5. Overført resultat | | | |
| Saldo primo | 2.665.686 | 2.579.320 | |
| Årets tilgang | 194.122 | 86.366 | |
| Saldo ultimo | 2.859.808 | 2.665.686 | |
| 6. Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| | I alt | Forfald indenfor 1 år | Forfald efter 5 år |
| Gæld til realkreditinstitutter | 4.367.085 | 175.000 | 3.492.085 |
| | 4.367.085 | 175.000 | 3.492.085 |

7. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 4.367 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 8.500.

Til sikkerhed for engagement med bank er der udstedt ejerpantebrev t.kr. 460 med pant i ovenstående investeringsejendomme.