

**EJENDOMSSELSKABET K.P. ApS**  
Østre Gjesingvej 5, 6715 Esbjerg N

CVR-nr. 20 79 13 49

**Årsrapport**

**2024/25**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. marts 2026

---

Per Quitzau  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024/25 for EJENDOMSSELSKABET K.P. ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg N, den 31. marts 2026

**Direktion**

Per Quitzau

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

Til kapitalejeren i EJENDOMSSELSKABET K.P. ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET K.P. ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

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

Skjern, den 31. marts 2026

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

### **Søren Jensen**

statsautoriseret revisor  
mne32733

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	EJENDOMSSELSKABET K.P. ApS Østre Gjesingvej 5 6715 Esbjerg N
	CVR-nr.: 20 79 13 49
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september 26. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Per Quitzau
<b>Revision</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Erhvervsparken 7B 6900 Skjern
<b>Dattervirksomhed</b>	Quitzau A/S, Esbjerg

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for EJENDOMSSELSKABET K.P. ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

	Brugstid
Bygninger	30 år

## Anvendt regnskabspraksis

---

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandel i tilknyttet virksomhed til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandel i tilknyttet virksomhed vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Selskabsskat og udskudt skat

EJENDOMSSELSKABET K.P. ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>174.906</b>	<b>177.184</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-47.380	-62.350
<b>Driftsresultat</b>	<b>127.526</b>	<b>114.834</b>
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	-456.331	-104.477
Andre finansielle indtægter fra tilknyttet virksomhed	47.384	45.272
Andre finansielle indtægter	0	3
Øvrige finansielle omkostninger	-7.498	-9.816
<b>Resultat før skat</b>	<b>-288.919</b>	<b>45.816</b>
3 Skat af årets resultat	-36.524	-33.693
<b>Årets resultat</b>	<b>-325.443</b>	<b>12.123</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	122.000
Disponeret fra overført resultat	-325.443	-109.877
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-325.443</b>	<b>12.123</b>

## Balance 30. september

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Grunde og bygninger	326.700	374.080
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>326.700</u>	<u>374.080</u>
5 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	284.278	740.609
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>284.278</u>	<u>740.609</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>610.978</u></b>	<b><u>1.114.689</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.290.612	3.053.996
Periodeafgrænsningsposter	2.840	2.840
Tilgodehavender i alt	<u>3.293.452</u>	<u>3.056.836</u>
Likvide beholdninger	<u>7.970</u>	<u>14.157</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>3.301.422</u></b>	<b><u>3.070.993</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.912.400</u></b>	<b><u>4.185.682</u></b>

## Balance 30. september

### Passiver

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	3.095.774	3.421.217
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>122.000</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>3.220.774</u></b>	<b><u>3.668.217</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	<u>0</u>	<u>10.424</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>10.424</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.320
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	516.682	455.311
Selskabsskat	158.432	40.410
Anden gæld	<u>16.512</u>	<u>10.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>691.626</u>	<u>507.041</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>691.626</u></b>	<b><u>507.041</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>3.912.400</u></b>	<b><u>4.185.682</u></b>

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 2 Medarbejderforhold
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksom-</u> <u>hedskapital</u>	<u>Overført re-</u> <u>sultat</u>	<u>Foreslået ud-</u> <u>bytte for</u> <u>regnskabs-</u> <u>året</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2023	125.000	3.531.094	117.800	3.773.894
Udloddet udbytte	0	0	-117.800	-117.800
Årets overførte overskud eller underskud	0	-109.877	122.000	12.123
Egenkapital 1. oktober 2024	125.000	3.421.217	122.000	3.668.217
Udloddet udbytte	0	0	-122.000	-122.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-325.443	0	-325.443
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>3.095.774</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>3.220.774</u></b>

## Noter

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

### 2. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	0	0

### 3. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat  
Årets regulering af udskudt skat

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	46.948	47.410
	<u>-10.424</u>	<u>-13.717</u>
	<b><u>36.524</u></b>	<b><u>33.693</u></b>

### 4. Grunde og bygninger

Kostpris 1. oktober

**Kostpris 30. september**

Af- og nedskrivninger 1. oktober

Årets afskrivninger

**Af- og nedskrivninger 30. september**

**Regnskabsmæssig værdi 30. september**

	<u>30/9 2025</u>	<u>30/9 2024</u>
	1.870.480	1.870.480
	<b><u>1.870.480</u></b>	<b><u>1.870.480</u></b>
	-1.496.400	-1.434.050
	<u>-47.380</u>	<u>-62.350</u>
	<b><u>-1.543.780</u></b>	<b><u>-1.496.400</u></b>
	<b><u>326.700</u></b>	<b><u>374.080</u></b>

## Noter

	<u>30/9 2025</u>	<u>30/9 2024</u>
<b>5. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed</b>		
Kostpris 1. oktober	<u>902.471</u>	<u>902.471</u>
<b>Kostpris 30. september</b>	<b><u>902.471</u></b>	<b><u>902.471</u></b>
Nedskrivninger 1. oktober	-161.862	-57.385
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	<u>-456.331</u>	<u>-104.477</u>
<b>Nedskrivninger 30. september</b>	<b><u>-618.193</u></b>	<b><u>-161.862</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b><u>284.278</u></b>	<b><u>740.609</u></b>

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for bankengagement i dattervirksomhed. Selskabet har afgivet likviditetstilsagn overfor dattervirksomhed for det kommende regnskabsår.

## 7. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet har afgivet en støtteerklæring over for Quitzau A/S for regnskabsåret 2025/26.

### Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildebeskatning på renter, royalties og udbytter.

Samlet selskabsskat i sambeskatningen udgør 186 t.kr.