



Tlf.: 70 20 02 13  
middelfart@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Langelandsvej 6  
DK-5500 Middelfart  
CVR-nr. 20 22 26 70

**KVALITETSTØMRERNE APS**  
**SKELLERUP BYVEJ 23, 5540 ULLERSLEV**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 30. juni 2023

---

Thomas Søgaard Bukhave

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Kvalitetstømmerne ApS Skellerup Byvej 23 5540 Ullerslev
	CVR-nr.: 32 08 83 84 Stiftet: 31. marts 2009 Kommune: Nyborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Martin Christiansen Thomas Søgaard Bukhave
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Langelandsvej 6 5500 Middelfart
<b>Pengeinstitut</b>	Arbejdernes Landsbank Fisketorvet 1 5000 Odense C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Kvalitetstømmerne 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ullerslev, den 30. juni 2023

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Martin Christiansen

\_\_\_\_\_  
Thomas Søgaard Bukhave

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i Kvalitetstømmerne ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Kvalitetstømmerne ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Middelfart, den 30. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Henrik Konrad Hedelund  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne42789

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er tømrerarbejde.

### Usædvanlige forhold

Selskabet er i regnskabsåret overgået til indregning af investeringsejendom til dagsværdi. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommenes brugstid.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>2.093.709</b>	<b>974.066</b>
Personaleomkostninger.....	2	-855.573	-838.082
Af- og nedskrivninger.....		0	-35.000
Andre driftsomkostninger.....	3	-47.263	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.190.873</b>	<b>100.984</b>
Andre finansielle indtægter.....		1.300	0
Andre finansielle omkostninger.....		-226.810	-82.187
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>965.363</b>	<b>18.797</b>
Skat af årets resultat.....	4	-221.698	-1.848
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>743.665</b>	<b>16.949</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		743.665	16.949
<b>I ALT</b> .....		<b>743.665</b>	<b>16.949</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		35.000	35.000
Investeringsjendomme.....		4.290.000	0
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>4.325.000</b>	<b>35.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>4.325.000</b>	<b>35.000</b>
Husprojekt, Kronprinsensgade.....		0	2.216.225
<b>Varebeholdninger.....</b>		<b>0</b>	<b>2.216.225</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		807.273	62.423
Tilgodehavende selskabsskat.....		8.000	0
Periodeafgrænsningsposter.....		75.496	41.128
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>890.769</b>	<b>103.551</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>0</b>	<b>310.895</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>890.769</b>	<b>2.630.671</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>5.215.769</b>	<b>2.665.671</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		250.000	250.000
Overført overskud.....		1.210.427	466.762
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>1.460.427</b>	<b>716.762</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		221.698	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>221.698</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.882.553	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>2.882.553</b>	<b>0</b>
Prioritetsgæld.....		62.122	0
Gæld til pengeinstitutter.....		17.228	1.332.923
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		105.908	16.019
Selskabsskat.....		0	1.848
Anden gæld.....		418.733	598.119
Periodeafgrænsningsposter.....		47.100	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>651.091</b>	<b>1.948.909</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>3.533.644</b>	<b>1.948.909</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>5.215.769</b>	<b>2.665.671</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>7</b>		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	250.000	466.762	716.762
Forslag til resultatdisponering.....		743.665	743.665
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>250.000</b>	<b>1.210.427</b>	<b>1.460.427</b>

## NOTER

			Note
<b>Andre driftsindtægter</b>			<b>1</b>
Avance v/ handelsejendom overført til investeringsejendom tkr. 1.175 og udlejning af investeringsejendom tkr. 141			
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>2</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	2	2	
Løn og gager .....	720.800	779.218	
Pensioner.....	68.892	70.403	
Andre omkostninger til social sikring.....	46.203	44.047	
Andre personaleomkostninger.....	19.678	-55.586	
	<b>855.573</b>	<b>838.082</b>	
<b>Andre driftsomkostninger</b>			<b>3</b>
Udgifter i forbindelse med udlejning af investeringsejendom.			
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige resultat.....	0	1.848	
Regulering af udskudt skat.....	221.698	0	
	<b>221.698</b>	<b>1.848</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investeringseje domme	
Kostpris 1. januar 2022.....	175.000	0	
Tilgang.....	0	3.114.574	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>	<b>175.000</b>	<b>3.114.574</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....	105.000	0	
Årets afskrivninger .....	35.000	0	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....</b>	<b>140.000</b>	<b>0</b>	
Årets værdiregulering.....	0	1.175.426	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....</b>	<b>0</b>	<b>1.175.426</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>	<b>35.000</b>	<b>4.290.000</b>	

## Dagsværdi for boligejendom

Boligejendommen består af udlejningsejendom Kronprinsensgade 7, 5800 Nyborg, som blev anskaffet i 2018 og hvor der kommet ibrugtagningstilladelse i 2022. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat på 5,5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 5,5 % svarer til det generelle afkastkrav for tilsvarende moderniseret boligejendom i Nyborg.

## NOTER

					Note
<b>Materielle anlægsaktiver (fortsat)</b>					<b>5</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>6</b>
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.944.675	62.122	2.551.853	0	
	<b>2.944.675</b>	<b>62.122</b>	<b>2.551.853</b>	<b>0</b>	
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>7</b>
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut tkr. 100 er afgivet ejerpantebrev tkr. 100 med pant i investeringsejendom.					
Til sikkerhed for gæld til kreditforening tkr. 2.945 er afgivet ejerpantebrev tkr. 2.950 med pant i investeringsejendom.					
<b>Særlige poster</b>					<b>8</b>
Avance v/handelsejendom overført til investeringsejendom.....		1.175.426		0	
		<b>1.175.426</b>		<b>0</b>	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kvalitetstømmerne ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder indtægter fra udlejning af investeringsejendom.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder udgifter fra udlejning af investeringsejendom.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-8 år	0-30 %

Fortjeneste eller tab ved salg 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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.