



Q Huset ApS

Havnøvej 20, 9560 Hadsund

CVR-nr. 33 25 31 33

Årsrapport

2017/18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. september 2018.

Per Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2017/18 for Q Huset ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017/18 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsund, den 7. september 2018

Direktion

Per Andersen
Direktør

Bestyrelse

Søren Munk Kondrup

Henry Jensen

Mogens Laustsen

Per Andersen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Q Huset ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Q Huset ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 Etiske 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 opstillingen 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.

Hadsund, den 7. september 2018

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Anders Flensted Nielsen

statsautoriseret revisor
MNE-nr. 31397

Selskabsoplysninger

Selskabet	Q Huset ApS Havnøvej 20 9560 Hadsund
	CVR-nr.: 33 25 31 33
	Stiftet: 18. oktober 2010
	Hjemsted: Hadsund
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Søren Munk Kondrup Henry Jensen Mogens Laustsen Per Andersen
Direktion	Per Andersen, Direktør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten er i lighed med tidligere år udvikling og videresalg af fast ejendom, og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 89 t.kr. mod 87 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 40 t.kr. mod 36 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Bruttofortjeneste	88.813	87.099
Værdiregulering af investeringsejendomme	25.000	-4.127
Øvrige finansielle omkostninger	-34.546	-35.504
Resultat før skat	79.267	47.468
Skat af årets resultat	-39.131	-11.330
Årets resultat	40.136	36.138
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	40.136	36.138
Disponeret i alt	40.136	36.138

Balance 30. juni

Aktiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Anlægsaktiver			
1	Investeringsejendomme	<u>2.425.000</u>	<u>2.400.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.425.000</u>	<u>2.400.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.425.000</u>	<u>2.400.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Udsudte skatteaktiver	<u>2.919</u>	<u>29.994</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>2.919</u>	<u>29.994</u>
	Likvide beholdninger	<u>238.125</u>	<u>198.339</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>241.044</u>	<u>228.333</u>
	Aktiver i alt	<u>2.666.044</u>	<u>2.628.333</u>

Balance 30. juni

Passiver		
Note	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Egenkapital		
2 Virksomhedskapital	90.000	90.000
3 Overført resultat	-11.718	-51.854
Egenkapital i alt	<u>78.282</u>	<u>38.146</u>
Gældsforpligtelser		
4 Gæld til realkreditinstitutter	1.873.355	1.873.355
Deposita	27.000	27.000
Anden gæld	660.000	660.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.560.355</u>	<u>2.560.355</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.000	5.000
Selskabsskat	22.386	24.832
Anden gæld	21	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>27.407</u>	<u>29.832</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>2.587.762</u>	<u>2.590.187</u>
Passiver i alt	<u>2.666.044</u>	<u>2.628.333</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2017/18	2016/17
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2017	2.612.536	2.612.536
Kostpris 30. juni 2018	2.612.536	2.612.536
Regulering til dagsværdi 1. juli 2017	-212.536	-212.536
Årets regulering til dagsværdi	25.000	0
Regulering til dagsværdi 30. juni 2018	-187.536	-212.536
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018	2.425.000	2.400.000
<p>Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.</p>		
2. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli 2017	90.000	90.000
	90.000	90.000
3. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2017	-51.854	-87.992
Årets overførte overskud eller underskud	40.136	36.138
	-11.718	-51.854
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.873.355	1.873.355
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.873.355	1.873.355
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	1.770.000	1.873.355

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.840 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør 2.425 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Q Huset 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forretningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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 nettorealisationsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.