

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

Qvinti Lynette A/S

Frederiksholms Kanal 20, 1., 1220 København K

CVR-nr. 38 33 88 03

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. april 2024.

Jens Dyre Nørgaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Qvinti Lynette A/S.

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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 30. april 2024

Direktion

Jens Dyre Nørgaard
Direktør

Bestyrelse

Rolf Bryde Lind
Formand

Jens Dyre Nørgaard

Mads Mathias Nørgaard

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Qvinti Lynette A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Qvinti Lynette A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 30. april 2024

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Sebastian With Raunstrup

statsautoriseret revisor
mne36191

Selskabsoplysninger

Selskabet	Qvinti Lynette A/S Frederiksholms Kanal 20, 1. 1220 København K CVR-nr.: 38 33 88 03 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Rolf Bryde Lind, Formand Jens Dyre Nørgaard Mads Mathias Nørgaard
Direktion	Jens Dyre Nørgaard, Direktør
Revision	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering i og drift af en udlejningsejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 552 t.kr. mod 433 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -464 t.kr. mod -67 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Qvinti Lynette A/S 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 lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og afgifter.

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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

Materielle anlægsaktiver

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	75 år	80 %

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisationseværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 nettorealisationseværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste	552.128	433.109
1 Personaleomkostninger	-50.000	-50.000
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-62.763	-62.763
Driftsresultat	439.365	320.346
Andre finansielle indtægter	3.166	37
Øvrige finansielle omkostninger	-853.943	-406.286
Resultat før skat	-411.412	-85.903
2 Skat af årets resultat	-52.427	19.279
Årets resultat	-463.839	-66.624
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-463.839	-66.624
Disponeret i alt	-463.839	-66.624

Balance 31. december

Aktiver		2023	2022
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	25.303.979	25.366.742
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>25.303.979</u>	<u>25.366.742</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>25.303.979</u>	<u>25.366.742</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	73.796
	Udsudte skatteaktiver	0	52.427
	Tilgodehavende selskabsskat	101.860	16.000
	Andre tilgodehavender	0	33.102
	Periodeafgrænsningsposter	<u>16.211</u>	<u>14.871</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>118.071</u>	<u>190.196</u>
	Likvide beholdninger	<u>96.883</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>214.954</u>	<u>190.196</u>
	Aktiver i alt	<u>25.518.933</u>	<u>25.556.938</u>

Balance 31. december

Passiver	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	5.000.000	5.000.000
Overført resultat	108.104	571.943
Egenkapital i alt	<u>5.108.104</u>	<u>5.571.943</u>
Gældsforpligtelser		
4 Gæld til realkreditinstitutter	12.766.794	13.310.774
Deposita	372.115	362.000
5 Anden gæld	6.239.261	5.498.570
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>19.378.170</u>	<u>19.171.344</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	558.756	573.332
Gæld til pengeinstitutter	0	91.373
Modtagne forudbetalinger fra kunder	65.360	63.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser	224.714	61.250
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	79.860	0
Anden gæld	103.969	24.196
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.032.659</u>	<u>813.651</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>20.410.829</u>	<u>19.984.995</u>
Passiver i alt	<u>25.518.933</u>	<u>25.556.938</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2022	5.000.000	638.567	5.638.567
Årets overførte overskud eller underskud	0	-66.624	-66.624
Egenkapital 1. januar 2023	5.000.000	571.943	5.571.943
Årets overførte overskud eller underskud	0	-463.839	-463.839
	5.000.000	108.104	5.108.104

Noter

	2023 kr.	2022 kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	50.000	50.000
	50.000	50.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	52.427	-19.279
	52.427	-19.279
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2023	25.668.859	25.668.859
Kostpris 31. december 2023	25.668.859	25.668.859
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-296.430	-239.354
Årets afskrivninger	-68.450	-62.763
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	-364.880	-302.117
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	25.303.979	25.366.742
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	13.325.550	13.884.106
Heraf forfalder inden for 1 år	-558.756	-573.332
	12.766.794	13.310.774
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	13.325.550	13.884.106
5. Anden gæld		
Anden gæld i alt	6.239.261	5.498.570
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	6.239.261	5.498.570

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 13.388 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 25.304 t.kr.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Mads Mathias Nørgaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: a0eaa275-08f8-4fdb-8a46-fcc35422d6f0

IP: 185.170.xxx.xxx

2024-05-01 13:45:26 UTC



Rolf Bryde Lind

Bestyrelsesformand

Serienummer: a883a76a-a158-4ccf-ac95-60dcbb185a92

IP: 176.23.xxx.xxx

2024-05-02 06:45:36 UTC



Jens Dyre Nørgaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 7a3039f9-5d73-4d44-b422-043e180e03e7

IP: 95.166.xxx.xxx

2024-05-02 10:52:58 UTC



Jens Dyre Nørgaard

Direktør og dirigent

Serienummer: 7a3039f9-5d73-4d44-b422-043e180e03e7

IP: 95.166.xxx.xxx

2024-05-02 10:52:58 UTC



Sebastian With Raunstrup

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Grant Thornton Godkendt Revisionspartne...

Serienummer: f5997725-7c8e-4fe5-afdd-d8290dcee586

IP: 62.243.xxx.xxx

2024-05-02 17:03:32 UTC



Penneo dokumentnøgle: ZPJIT-0X46f-DC6Df-JKNQ1-PICPC-66KMY

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**