

## Q-Style Property ApS

Bommen 6

2680 Solrød Strand

CVR-nr. 39023768

## Årsrapport 2021/22

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 4. november 2022

---

Karina Bergstrøm Larsen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Q-Style Property 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. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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.

Solrød, den 4. november 2022

### **Direktion**

Karina Bergstrøm Larsen  
Adm. direktør

**Q-Style Property ApS**

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i Q-Style Property ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Q-Style Property ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 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.

København, den 4. november 2022

**Harboe Consult ApS - GODKENDT REVISIONSVIRKSOMHED**

CVR-nr. 35649417

John Petersson  
Statsautoriseret revisor  
mne29420

## Q-Style Property ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Q-Style Property ApS Bommen 6 2680 Solrød Strand
CVR-nr.	39023768
Stiftelsesdato	12. oktober 2017
Hjemsted	Solrød
Regnskabsår	1. juli 2021 - 30. juni 2022
<b>Direktion</b>	Karina Bergstrøm Larsen, Adm. direktør
<b>Moderselskab</b>	Q-Style Invest ApS
<b>Revisor</b>	Harboe Consult ApS - GODKENDT REVISIONSVIRKSOMHED Grønningen 17, st.th. 1270 København K
CVR-nr.	35649417

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at foretage ejendomsinvesteringer og udlejning af fast ejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 udviser et resultat på kr. 449.603, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en balancesum på kr. 25.181.478, og en egenkapital på kr. 550.199.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelt**

Årsrapporten for Q-Style Property ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Der er foretaget reklassifikation af selskabets kapitalandele fra kapitalandele i associerede virksomheder til kapitalinteresser. Bortset herfra er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til tidligere år.

### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### **Generelt**

#### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste og -tab**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

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 indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsudgifter og administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### 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

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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede virksomhed og kapitalinteressens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser vises som reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.,

Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som målegrundlag

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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 erhvervestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

### **Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### **Udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### **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 for betalte acontoskatter.

### **Anden gæld**

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

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

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

## Q-Style Property ApS

### Resultatopgørelse

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>269.804</b>	<b>192.376</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	258.040
<b>Driftsresultat</b>		<b>269.804</b>	<b>450.416</b>
Indtægter af kapitalinteresser		-3.436	-3.436
Andre finansielle indtægter	1	75.000	75.000
Opskrivning/Nedskrivning af finansielle aktiver		183.416	-746.564
Finansielle omkostninger	2	-102	-619
<b>Resultat før skat</b>		<b>524.681</b>	<b>-225.203</b>
Skat af årets resultat		-75.079	-114.699
<b>Årets resultat</b>		<b>449.602</b>	<b>-339.902</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		449.602	-339.902
<b>Resultatdisponering</b>		<b>449.602</b>	<b>-339.902</b>

Q-Style Property ApS

Balance 30. juni 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	21.007.850	14.968.850
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>21.007.850</b>	<b>14.968.850</b>
Kapitalinteresser	5	179.980	0
Andre værdipapirer og kapitalandele	6	0	2.400.000
Andre tilgodehavender	4	3.408.000	3.408.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>3.587.980</b>	<b>5.808.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>24.595.830</b>	<b>20.776.850</b>
Andre tilgodehavender		6.250	6.250
<b>Tilgodehavender</b>		<b>6.250</b>	<b>6.250</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>579.398</b>	<b>279.367</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>585.648</b>	<b>285.617</b>
<b>Aktiver</b>		<b>25.181.478</b>	<b>21.062.467</b>

Q-Style Property ApS

Balance 30. juni 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		500.199	50.597
<b>Egenkapital</b>		<b>550.199</b>	<b>100.597</b>
Hensættelser til udskudt skat		56.769	56.769
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>56.769</b>	<b>56.769</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		24.389.331	20.728.141
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		75.079	57.930
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>24.464.410</b>	<b>20.786.071</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.500	7.500
Anden gæld		0	17.930
Deposita		102.600	93.600
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>110.100</b>	<b>119.030</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>24.574.510</b>	<b>20.905.101</b>
<b>Passiver</b>		<b>25.181.478</b>	<b>21.062.467</b>
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

## Q-Style Property ApS

### Egenkapitalopgørelsen

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. juli 2021	50.000	50.597	100.597
Årets resultat	0	449.602	449.602
<b>Egenkapital 30. juni 2022</b>	<b>50.000</b>	<b>500.199</b>	<b>550.199</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret siden selskabets stiftelse.

## Noter

	2021/22	2020/21
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	75.000	75.000
	<b>75.000</b>	<b>75.000</b>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	102	619
	<b>102</b>	<b>619</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	14.710.810	14.681.960
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	6.039.000	28.850
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>20.749.810</b>	<b>14.710.810</b>
Dagsværdireguleringer primo	258.040	0
Årets reguleringer	0	258.040
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>258.040</b>	<b>258.040</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>21.007.850</b>	<b>14.968.850</b>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme  
Ejendommene er indregnet og målt til tkr. 21.008 svarende til et forrentningskrav på 1,9%. En forøgelse af forrentningskravet på 0,5%-point vil reducere dagsværdien med kr. 4,4 mio. Værdiansættelsen underbygges tillige af salgspriser på lignende ejendomme beliggende i samme område.

**4. Andre investeringsaktiver**

Kostpris primo	3.408.000	4.608.000
Overførsler i året til andre poster	0	-1.200.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.408.000</b>	<b>3.408.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.408.000</b>	<b>3.408.000</b>

**5. Oplysninger om kapitalinteresser***Kapitalinteresser*

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %
K/S Medico Investments nr. 2	København	24,06
Medico Investments nr. 2 Komplementar ApS	København	24,06

## Noter

	2021/22	2020/21
<b>6. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Kostpris primo	2.400.000	1.000.000
Tilgang i årets løb	0	2.150.000
Afgang i årets løb	-2.400.000	0
Overførsler i året til andre poster	0	-750.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>	<b>2.400.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>2.400.000</b>

## 7. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder	24.389.331	0	12.000.000
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	75.079	0	0
	<b>24.464.410</b>	<b>0</b>	<b>12.000.000</b>

## 8. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Q-Style Invest ApS, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

## 9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.