

Q-Style Property ApS

Bommen 6

2680 Solrød Strand

CVR-nr. 39023768

Årsrapport 2020/21

4. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 8. oktober 2021

Karina Bergstrøm Larsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	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 2020 - 30. juni 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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 8. oktober 2021

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 2020 - 30. juni 2021 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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.

Jyllinge, den 8. oktober 2021

JP Management Holding ApS

CVR-nr. 25709888

John Petersson
Statsautoriseret revisor
mne29420

Q-Style Property ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Q-Style Property ApS Bommen 6 2680 Solrød Strand
CVR-nr.	39023768
Stiftelsesdato	12. oktober 2017
Hjemsted	Solrød
Regnskabsår	1. juli 2020 - 30. juni 2021
Direktion	Karina Bergstrøm Larsen, Adm. direktør
Moderselskab	Q-Style Invest ApS

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 2020 - 30. juni 2021 udviser et resultat på kr. -339.903, og selskabets balance pr. 30. juni 2021 udviser en balancesum på kr. 21.062.467, og en egenkapital på kr. 100.597.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Q-Style Property ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er 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 associerede virksomheder

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 associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder 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 associerede virksomheds underbalance.

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

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme 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 investeringsejendommenes 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	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Bruttofortjeneste		192.376	154.070
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		258.040	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-3.436	0
Andre finansielle indtægter	1	75.000	75.000
Nedskrivning af finansielle aktiver		-746.564	0
Finansielle omkostninger	2	-619	0
Resultat før skat		-225.203	229.070
Skat af årets resultat		-114.699	-50.395
Årets resultat		-339.902	178.675
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-339.902	178.675
Resultatdisponering		-339.902	178.675

Q-Style Property ApS

Balance 30. juni 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	14.968.850	14.681.960
Materielle anlægsaktiver		14.968.850	14.681.960
Kapitalandele i associerede virksomheder	4, 5	0	0
Andre værdipapirer og kapitalandele	6	2.400.000	1.000.000
Andre tilgodehavender	7	3.408.000	4.608.000
Finansielle anlægsaktiver		5.808.000	5.608.000
Anlægsaktiver		20.776.850	20.289.960
Andre tilgodehavender		6.250	6.250
Tilgodehavender		6.250	6.250
Likvide beholdninger		279.367	239.780
Omsætningsaktiver		285.617	246.030
Aktiver		21.062.467	20.535.990

Q-Style Property ApS

Balance 30. juni 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		50.597	390.499
Egenkapital		100.597	440.499
Hensættelser til udskudt skat		56.769	0
Hensatte forpligtelser		56.769	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		20.728.141	19.977.746
Selskabsskat		57.930	50.395
Langfristede gældsforpligtelser	8	20.786.071	20.028.141
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.500	7.500
Anden gæld		17.930	10.349
Deposita		93.600	49.500
Kortfristede gældsforpligtelser		119.030	67.349
Gældsforpligtelser		20.905.101	20.095.490
Passiver		21.062.467	20.535.990
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		

Q-Style Property ApS

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2020	50.000	390.499	440.499
Årets resultat	0	-339.902	-339.902
Egenkapital 30. juni 2021	50.000	50.597	100.597

Virksomhedskapitalen har været uændret siden selskabets stiftelse.

Noter

	2020/21	2019/20
1. Andre finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	75.000	75.000
	75.000	75.000
2. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	619	0
	619	0
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	14.681.960	8.736.960
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	28.850	5.945.000
Kostpris ultimo	14.710.810	14.681.960
Årets reguleringer	258.040	0
Dagsværdireguleringer ultimo	258.040	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	14.968.850	14.681.960

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme
Ejendommene er indregnet og målt til tkr. 14.969 svarende til et forrentningskrav på 2%. En forøgelse af forrentningskravet på 0,5%-point vil reducere dagsværdien med kr. 3,0 mio. Værdiansættelsen underbygges tillige af salgspriser på lignende ejendomme beliggende i samme område.

4. Oplysninger om kapitalandele i associerede virksomheder

Associerede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %
K/S Medico Investments nr 2	København	20,00

5. Kapitalandele i associerede virksomheder

Tilgang i årets løb	750.000	0
Kostpris ultimo	750.000	0
Årets andel af resultat	-3.436	0
Årets nedskrivninger	-746.564	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-750.000	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0

Noter

	2020/21	2019/20	
6. Andre værdipapirer og kapitalandele			
Kostpris primo	1.000.000	0	
Tilgang i årets løb	2.150.000	1.000.000	
Overførsler i året til andre poster	-750.000	0	
Kostpris ultimo	2.400.000	1.000.000	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.400.000	1.000.000	
7. Andre tilgodehavender			
Kostpris primo	4.608.000	4.608.000	
Overførsler i året til andre poster	-1.200.000	0	
Kostpris ultimo	3.408.000	4.608.000	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.408.000	4.608.000	
8. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder	20.728.141	0	12.000.000
Selskabsskat	57.930	0	0
	20.786.071	0	12.000.000

9. 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 administrationselskab i sambeskatningen.

10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

PENNEO

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

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

Karina Bergstrøm Larsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-797708960551

IP: 87.50.xxx.xxx

2021-10-08 12:11:19 UTC

NEM ID 

John Petersson

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-701421366351

IP: 193.138.xxx.xxx

2021-10-08 12:45:17 UTC

NEM ID 

Karina Bergstrøm Larsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-797708960551

IP: 87.50.xxx.xxx

2021-10-10 13:40:59 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: WMLDP-00MYK-DW5XV-KXDEG-EVUJH-ANKBI

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 tidsstemplet 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/validate>