

## Q-Style Property ApS

Bommen 6

2680 Solrød Strand

CVR-nr. 39023768

## Årsrapport 2022/23

6. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 18. september 2023

---

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 2022 - 30. juni 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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 18. september 2023

### **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 2022 - 30. juni 2023 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 revisorerets 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 18. september 2023

**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 2022 - 30. juni 2023
<b>Direktion</b>	Karina Bergstrøm Larsen
<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 2022 - 30. juni 2023 udviser et resultat på kr. 328.388, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en balancesum på kr. 26.102.787, og en egenkapital på kr. 878.587.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelt**

Årsrapporten for Q-Style Property ApS for 2022/23 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 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 0 kr., 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 erhvervelsestidspunktet 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 investeringsjendomme divideret med investeringsjendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

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

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

### **Egenkapital**

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

### **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	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>351.067</b>	<b>269.804</b>
Indtægter af kapitalinteresser		-4.981	-3.436
Andre finansielle indtægter	1	75.223	75.000
Opskrivning/Nedskrivning af finansielle aktiver		0	183.416
Finansielle omkostninger	2	0	-102
<b>Resultat før skat</b>		<b>421.309</b>	<b>524.681</b>
Skat af årets resultat		-92.921	-75.079
<b>Årets resultat</b>		<b>328.388</b>	<b>449.602</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		328.388	449.602
<b>Resultatdisponering</b>		<b>328.388</b>	<b>449.602</b>

Q-Style Property ApS

Balance 30. juni 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	21.007.850	21.007.850
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>21.007.850</b>	<b>21.007.850</b>
Kapitalinteresser	5	174.999	179.980
Andre tilgodehavender	4	4.299.836	3.408.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>4.474.835</b>	<b>3.587.980</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>25.482.685</b>	<b>24.595.830</b>
Andre tilgodehavender		6.250	6.250
<b>Tilgodehavender</b>		<b>6.250</b>	<b>6.250</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>613.852</b>	<b>579.398</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>620.102</b>	<b>585.648</b>
<b>Aktiver</b>		<b>26.102.787</b>	<b>25.181.478</b>

Q-Style Property ApS

Balance 30. juni 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		828.587	500.199
<b>Egenkapital</b>		<b>878.587</b>	<b>550.199</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		24.889.331	24.389.331
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		92.921	75.079
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>24.982.252</b>	<b>24.464.410</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.500	7.500
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		75.079	0
Deposita		102.600	102.600
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>185.179</b>	<b>110.100</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>25.167.431</b>	<b>24.574.510</b>
<b>Passiver</b>		<b>26.102.787</b>	<b>25.181.478</b>
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

## Q-Style Property ApS

### Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. juli 2022	50.000	500.199	550.199
Årets resultat	0	328.388	328.388
<b>Egenkapital 30. juni 2023</b>	<b>50.000</b>	<b>828.587</b>	<b>878.587</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret siden selskabets stiftelse.

## Noter

	2022/23	2021/22
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	75.223	75.000
	<b>75.223</b>	<b>75.000</b>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	0	102
	<b>0</b>	<b>102</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	20.749.810	14.710.810
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	6.039.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>20.749.810</b>	<b>20.749.810</b>
Dagsværdireguleringer primo	258.040	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>21.007.850</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 tilgodehavender**

Kostpris primo	3.408.000	3.408.000
Tilgang i årets løb	921.836	0
Afgang i årets løb	-30.000	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.299.836</b>	<b>3.408.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.299.836</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

**6. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder	24.889.331	0	12.000.000
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	92.921	0	0
	<b>24.982.252</b>	<b>0</b>	<b>12.000.000</b>

**Noter**

2022/23

2021/22

**7. 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.

**8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.