

Quality Estate ApS

Kogade 4
6270 Tønder

CVR-nr. 39 94 32 63

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 2. juli 2024

dirigent Mikkel Ro Larsen

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Quality Estate ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tønder, den 2. juli 2024

Direktion

Mikkel Ro Larsen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Quality Estate ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Quality Estate ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 virksomheden 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 revisors 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 opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens 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, virksomheden 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.

Aarhus, den 2. juli 2024

Aros
statsautoriserede revisorer I/S
CVR-nr. 29 69 00 65

Morten Boye Ballum Birkebæk
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34278

Selskabsoplysninger

Selskabet	Quality Estate ApS Kogade 4 6270 Tønder
	CVR-nr.: 39 94 32 63
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023
	Stiftet: 11. oktober 2018
	Regnskabsår: 5. regnskabsår
	Hjemsted: Tønder
Direktion	Mikkel Ro Larsen, direktør
Revisor	Aros statsautoriserede revisorer I/S Værkmestergade 3. 4, sal 8000 Aarhus

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Quality Estate ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Virksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Årets skat, som 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0-10 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Quality Estate ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder, kapitalinteresser og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Udbytte

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

Selskabsskat og udskudt skat

Quality Estate ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Anvendt regnskabspraksis

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealiseringsværdi.

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. 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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttotab		-306.607	7.250
Personaleomkostninger	1	24.922	-1.278
Resultat før af- og nedskrivninger		-281.685	5.972
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-34.286	-34.286
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		-315.971	-28.314
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	-390.301
Resultat før finansielle poster		-315.971	-418.615
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-10.000	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		269.754	124.119
Finansielle indtægter		42.048	189.122
Finansielle omkostninger	2	-765.881	-333.970
Resultat før skat		-780.050	-439.344
Skat af årets resultat		213.611	111.331
Årets resultat		-566.439	-328.013
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		269.754	-329.506
Overført resultat		-836.193	1.493
		-566.439	-328.013

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		22.468.248	15.230.085
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>115.713</u>	<u>149.999</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>22.583.961</u>	<u>15.380.084</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0
Kapitalandele i associerede virksomheder		<u>1.158.652</u>	<u>888.898</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>1.158.652</u>	<u>888.898</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>23.742.613</u>	<u>16.268.982</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		195.566	163.516
Andre tilgodehavender		1.149.473	738.385
Periodeafgrænsningsposter		<u>56.676</u>	<u>35.822</u>
Tilgodehavender		<u>1.401.715</u>	<u>937.723</u>
Likvide beholdninger		<u>290</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.402.005</u>	<u>937.723</u>
Aktiver i alt		<u>25.144.618</u>	<u>17.206.705</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		812.277	542.523
Overført resultat		<u>326.600</u>	<u>1.162.792</u>
Egenkapital		<u>1.188.877</u>	<u>1.755.315</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>0</u>	<u>213.611</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>213.611</u>
Ansvarlig lånekapital		2.249.021	2.249.021
Gæld til realkreditinstitutter		3.759.527	4.020.835
Anden gæld		<u>0</u>	<u>535.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>6.008.548</u>	<u>6.804.856</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	253.150	212.803
Banker		414.470	3.954.440
Leverandører af varer og tjenesteydelser		300.909	320.882
Gæld til tilknyttede virksomheder		14.778.815	2.023.213
Gæld til associerede virksomheder		389.600	87.000
Anden gæld		1.810.249	1.768.585
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>66.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>17.947.193</u>	<u>8.432.923</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>23.955.741</u>	<u>15.237.779</u>
Passiver i alt		<u>25.144.618</u>	<u>17.206.705</u>
Hovedaktivitet	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter

	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	0	523.263
Pensioner	-24.922	57.266
Andre omkostninger til social sikring	<u>0</u>	<u>20.749</u>
	-24.922	601.278
Overført til produktionslønninger	<u>0</u>	<u>-600.000</u>
	-24.922	1.278
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>2</u>
	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	384.588	43.213
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	4.212	0
Andre finansielle omkostninger	<u>377.081</u>	<u>290.757</u>
	765.881	333.970
3 Aktiver der måles til dagsværdi		

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Der er ikke værdireguleret i året, idet bygninger alle undergår renoveringer, som ikke er afsluttet. Forventes udlejet i 2024. Derfor er der ikke værdireguleret i 2023 regnskabet. Det vurderes ikke at igangværnede renoveringer har negativ effekt på værdireguleringerne primo.

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	2.249.021	2.249.021	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	4.233.638	4.012.677	0	0
Gæld til kreditinstitutter	0	0	253.150	0
Anden gæld	535.000	0	0	0
	7.017.659	6.261.698	253.150	0

5 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at udøve virksomhed med ejendomsudvikling samt alvirksomhed, som efter ledelsens skøn har forbindelse hermed.

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2021 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.013, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 22.468.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Mikkel Ro Larsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

NAVNE & ADRESSEBESKYTTET

Direktør

ID: 71772283-de41-41d4-97fa-2a710f42f5d1

Tidspunkt for underskrift: 02-07-2024 kl.: 17:22:08

Underskrevet med MitID



Morten Boye Ballum Birkebæk

Navnet returneret af dansk MitID var:

Morten Boye Ballum Birkebæk

Revisor

ID: abbe4766-ee02-4dd2-8abc-64d8f6f698d6

Tidspunkt for underskrift: 02-07-2024 kl.: 17:24:16

Underskrevet med MitID



Mikkel Ro Larsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

NAVNE & ADRESSEBESKYTTET

Dirigent

ID: 71772283-de41-41d4-97fa-2a710f42f5d1

Tidspunkt for underskrift: 02-07-2024 kl.: 17:29:46

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 2cbd0eQUjxg251922946

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.