



Qvist Estates ApS

Årsrapport 2022

CVR: 42507059

01.01.2022 – 31.12.2022

NEJRUPVEJ 7, 9310 VODSKOV

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den: 1. juni 2023

Dirigent: Niels H. M. Pedersen Qvist



- en del af LandboNords
ØkonomiRådgivning

LN ERHVERV • ERHVERVSPARKEN 1, 9700 BRØNDERSLEV

INDHOLD

PÅTEGNINGER	3
Ledelsespåtegning.....	3
Revisors erklæring.....	4
LEDELSESBERETNING MV.	5
Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning.....	6
ÅRSREGNSKAB	7
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 1. januar - 31. december 2022 for Qvist Estates ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omfatter.

Årsregnskabet er ikke revideret, og selskabet opfylder betingelserne herfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vodskov, den 26.maj 2023

DIREKTION

Niels Helmer Møllergaard Pedersen Qvist

REVISORS ERKLÆRING

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Qvist Estates ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Qvist Estates ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 retningslinjer for revisors etiske adfærd, 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.

Brønderslev, den 26. maj 2023

LandboNord

CVR nr. 25049608

Jane Holm

Statsautoriseret Revisor

mne35431

SELSKABSOPLYSNINGER

SELSKABET

Qvist Estates ApS
Nejrupvej 7
9310 Vodskov

Telefon: 20227818
CVR-nr.: 42507059
Stiftet: 29.06.2021
Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01-31.12
Det er det 2. regnskabsår

DIREKTION

Niels Helmer Møllergaard Pedersen Qvist

REVISOR

LandboNord
Erhvervsparken 1
9700 Brønderslev

PENGEINSTITUT

Nordjyske Bank

LEDELSESBERETNING

VIRKSOMHEDENS VÆSENTLIGSTE AKTIVITETER

Virksomhedens aktiviteter er at være investeringsselskab til henholdsvis køb, salg og udlejning af fast ejendom samt køb og salg af aktier og værdipapirer samt anden dermed i forbindelse stående virksomhed.

VÆSENTLIGE ÆNDRINGER I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Årets resultat påvirkes af en kursgevisnt på 424 tkr. ved konvertering af lån, men resultatet anses for ikke tilfredsstillende.

RESULTATOPGØRELSE

		2022	2021
NOTE		KR.	KR.
	Bruttofortjeneste	482.870	845.708
1	Personaleomkostninger	-64.249	-84.189
	Af- og nedskrivning anlægsaktiver	-115.237	-104.266
	DRIFTSRESULTAT	303.384	657.253
2	Finansielle indtægter	424.518	0
3	Finansielle omkostninger	-161.891	-158.328
	ÅRETS RESULTAT FØR SKAT	566.011	498.925
	Skat af årets resultat	-153.516	-141.639
	ÅRETS RESULTAT	412.495	357.286
	Resultatdisponering		
	Overført resultat	412.495	357.286
	Disponering i alt	412.495	357.286

BALANCE

		2022	2021
NOTE		KR.	KR.
	Aktiver		
4	Grunde og bygninger	11.386.510	11.045.734
	Materielle anlægsaktiver	11.386.510	11.045.734
	ANLÆGSAKTIVER	11.386.510	11.045.734
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	17.242	1
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	14.680	0
	Tilgodehavender	31.922	1
	OMSÆTNINGSAKTIVER	31.922	1
	AKTIVER	11.418.432	11.045.735

BALANCE

		2022	2021
NOTE		KR.	KR.
	Passiver		
	Virksomhedskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	2.399.499	1.987.004
	Egenkapital	2.439.499	2.027.004
5	Gæld til kreditinstitutter	6.834.682	6.841.734
6	Langfristede gældsforpligtelser	6.834.682	6.841.734
7	Gæld til kreditinstitutter	1.005.902	1.015.956
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.848	6.164
	Anden gæld, herunder skyldige skatter mv.	1.127.501	1.154.877
	Kortfristede gældsforpligtelser	2.144.251	2.176.997
	GÆLDSFORPLIGTELSE	8.978.933	9.018.731
	PASSIVER	11.418.432	11.045.735
8	Eventualforpligtelser mv.		
9	Pantsætning og sikkerhedsstillelse		
10	Anvendt regnskabspraksis		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Virksomheds- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Primo	40.000	0	1.987.004	2.027.004
Forslag til resultatdisponering			412.495	412.495
Ultimo	40.000	0	2.399.499	2.439.499

NOTER

	2022	2021
	KR.	KR.

1 PERSONALEOMKOSTNINGER

Lønninger	-59.053	-83.905
Andre omkostninger til social sikring	-5.196	-284
Personaleomkostninger	-64.249	-84.189
Antal heltidsbeskæftigede	1	1

2 FINANSIELLE INDTÆGTER

Andre finansielle indtægter	424.518	0
Finansielle indtægter	424.518	0

3 FINANSIELLE OMKOSTNINGER

Renteudgifter tilknyttede virksomheder	-294	0
Andre finansielle omkostninger	-161.597	-158.328
Finansielle omkostninger	-161.891	-158.328

NOTER

4 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

	Grunde & bygninger
Kostpris, primo	11.150.000
Tilgang i året	456.013
Afgang i året	0
Kostpris, ultimo	11.606.013
Afskrivning, primo	-104.266
Afskrivning på afhændede aktiver	0
Årets afskrivning	-115.237
Afskrivning, ultimo	-219.503
Regnskabsmæssig værdi	11.386.510

NOTER

	2022	2021
	KR.	KR.
5 GÆLD TIL KREDITINSTITUTTER		
Realkreditinstitutter	-5.721.553	-4.013.814
Pengeinstitutter	-1.113.129	-2.827.920
Gæld til kreditinstitutter	-6.834.682	-6.841.734

6 FORFALDSTIDER LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE

Supplerende oplyses:

Forfald efter 5 år	-5.495.256	-3.589.449
--------------------	------------	------------

7 GÆLD TIL KREDITINSTITUTTER

Realkreditinstitutter	-307.844	-251.316
Pengeinstitutter	-698.058	-764.640
Gæld til kreditinstitutter	-1.005.902	-1.015.956

NOTER

8 EVENTUALFORPLIGTELSER MV.

EVENTUALFORPLIGTELSER

I forbindelse med købet af Lindegården 39 er der overdraget et fælles lån til E/F Lindegården. Det samlede lån lyder ultimo på 683.619,25 hvoraf de 23.517,87 tilhører ejerlejligheden Lindegården 39.

SAMBESKATNING

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet, der er administrationsselskab. Selskabet hæfter sammen med moderselskabet og andre helejede datterselskaber solidarisk for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Den samlede skatteforpligtelse på balancedagen fremgår af moderselskabets regnskab.

9 PANTSÆTNING OG SIKKERHEDSSTILLELSE

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.046 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 11.387 tkr.

Virksomheden har udstedt ejerpantebreve på i alt 6.600 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

NOTER

10 ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for selskabet for 1. januar - 31. december 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med tilvalg fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSE

NETTOOMSÆTNING

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, hvis levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

BRUTTOFORTJENESTE/ -TAB

Bruttofortjeneste / - tab består af sammentrækning af regnskabsposterne, Nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger, i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

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, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring mv. af virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

FINANSIELLE POSTER

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld, finansielle kontrakter og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Årets skat, består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte på egenkapitalen.

BALANCE

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Grunde og bygninger, produktionsanlæg, maskiner og andre anlæg mv. måles ved første indregning til kostpris og indregnes efterfølgende til kostpris, med fradrag af akkumulerende afskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på

NOTER

anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventet brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi.

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0 kr

SKYLDIG SKAT 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 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.

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 indenfor samme juridiske skatteenhed. Eventuelle nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

GÆLDSFORPLIGTELSE

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og tilknyttede virksomheder, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris .

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.