



REVISION SJÆLLAND
Godkendt Revisionsaktieselskab
Jyllingevej 59, 1. sal
DK-2720 Vanløse
Telefon 36 88 50 50
E-mail: rs@revision-sjaelland.dk
www.revision-sjaelland.dk
CVR: 28 30 97 91

Partnere
Ulrik Danmark
Henrik Danmark
Thomas Jørgensen
Nikolaj Kjeldgaard Jørgensen

AQ Ejendomme ApS
Ringager 20
2605 Brøndby

CVR-nr: 43 00 30 11

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26. juni 2025

Dirigent
Maysoun El Saka

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning.....	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter.....	14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2024 for AQ Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby, den 26. juni 2025

Direktion

Maysoun El Saka

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i AQ Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for AQ Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 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 revisorers 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 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.

Vanløse, den 26. juni 2025

Revision Sjælland
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 28309791

Ulrik Danmark
Registreret Revisor
mne21791

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

AQ Ejendomme ApS
Ringager 20
2605 Brøndby

CVR-nr.: 43 00 30 11
Stiftet: 19. januar 2022
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Maysoun El Saka

Revisor

Revision Sjælland
Godkendt Revisionsaktieselskab
Jyllingevej 59, 1. sal
2720 Vanløse

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består af drift ved udvikling af byggeprojekter samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen, som forventes reetableret ved egen indtjening. Selskabet har siden stiftelsen erhvervet flere ejendomme med henblik på videreudlejning. Selskabet har i året erhvervet yderligere to ejendomme, og forventer fuld belægning på alle ejendommene i 2025.

Selskabet har samlet set gæld til øvrige koncernselskaber på i alt 5.701 TDKK. Selskaberne har overfor selskabet afgivet tilbagetrædelseserklæringer overfor selskabet, hvor de ikke har til hensigt at inddrive sine tilgodehavender frem til 31. december 2025.

Årsregnskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

Der henvises endvidere til note 1 i regnskabet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for AQ Ejendomme ApS for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Ændring i klassificering af gæld

Der er foretaget reklassifikation i sammenligningstallene, hvor en gældspost på 1.122 tkr. tidligere var indregnet som en kortfristet gæld. Gælden forfalder til betaling efter 12 måneder, og derfor præsenteret som en langfristet gældsforpligtelse. For indeværende regnskabsår udgør gælden 1.156 tkr.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

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.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten 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.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger vedrørende mellemværender med tilknyttede virksomheder samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele intægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

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 at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	20-100 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

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

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti.

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2024

	2024	2023
BRUTTOFORTJENESTE	433.223	395.805
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-118.386	-83.606
DRIFTSRESULTAT	314.837	312.199
Andre finansielle indtægter	1.342	187
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.593	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-132.523	-24.287
Andre finansielle omkostninger.....	-414.414	-253.219
RESULTAT FØR SKAT	-229.165	34.880
Skat af årets resultat.....	48.757	-7.674
ÅRETS RESULTAT	-180.408	27.206
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	-180.408	27.206
DISPONERET I ALT	-180.408	27.206

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024

AKTIVER

	2024	2023
Grunde og bygninger	10.366.843	7.253.879
Materielle anlægsaktiver	10.366.843	7.253.879
ANLÆGSAKTIVER	10.366.843	7.253.879
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....	60.740	21.284
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	193.171	0
Selskabsskat.....	22.272	0
Udskudt skatteaktiv	53.268	26.783
2 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse.....	121.806	0
Periodeafgrænsningsposter	0	19.500
Tilgodehavender	451.257	67.567
Likvide beholdninger	182.096	187.249
OMSÆTNINGSAKTIVER	633.353	254.816
AKTIVER	11.000.196	7.508.695

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024

PASSIVER

	2024	2023
Virksomhedskapital.....	40.000	40.000
Overført resultat.....	-111.024	69.383
EGENKAPITAL.....	-71.024	109.383
Prioritetsgæld.....	3.917.575	2.686.647
Deposita.....	87.650	10.000
Anden gæld.....	1.156.326	1.122.193
3 Langfristede gældsforpligtelser.....	5.161.551	3.818.840
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	80.000	60.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	60.138	30.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	5.700.895	1.884.369
Selskabsskat.....	0	26.407
Anden gæld.....	2	0
Periodeafgrænsningsposter.....	68.634	51.829
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	0	1.527.867
Kortfristede gældsforpligtelser.....	5.909.669	3.580.472
GÆLDSFORPLIGTELSE.....	11.071.220	7.399.312
PASSIVER.....	11.000.196	7.508.695
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

2024

2023

1 Usikkerhed om fortsat drift

Selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen, som forventes reetableret ved egen indtjening. Selskabet har siden stiftelsen erhvervet flere ejendomme med henblik på videreudlejning. Selskabet har i året erhvervet yderligere to ejendomme, og forventer fuld belægning på alle ejendommene i 2025.

Selskabet har samlet set gæld til øvrige koncernselskaber på i alt 5.701 TDKK. Selskaberne har overfor selskabet afgivet tilbagetrædelseserklæringer overfor selskabet, hvor de ikke har til hensigt at inddrive sine tilgodehavender frem til 31. december 2025.

Årsregnskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

2 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse.....	121.806	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse i alt.....	121.806	0

Lånet er forrentet med 13,50 %, og der er tilbagebetalt kr. 0 i året. Der er ikke stillet sikkerhed for lånet. Lånet indfries i det kommende regnskabsår.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	2.746.646	3.997.575	80.000	3.680.000
Deposita	10.000	87.650	0	87.650
Anden gæld.....	1.122.193	1.156.326	0	0
	<u>3.878.839</u>	<u>5.241.551</u>	<u>80.000</u>	<u>3.767.650</u>

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**Afgivne tilbagetrædelseserklæringer**

Selskabet har overfor et tilknyttet selskab, afgivet en tilbagetrædelseserklæring, der er gældende frem til 31. december 2025. Tilgodehavendet udgør på balancedagen 193 t.kr.

Eventual overfor tilknyttede selskaber i sambeskatningen

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen er pr. 31. december 2024 indregnet i årsrapporten for P.A. Concern Holding ApS, hvortil der henvises. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

NOTER

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og private panthavere, er der samlet tinglyst pant for t.kr. 4.772 i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 10.367.

Der er endvidere stillet sikkerhed på 94 t.kr. overfor en ejerforening tilhørende selskabets ejendomme.

PENNEO

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

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

Maysoun El Saka

Direktør

Serienummer: 63eeaf00-cbe8-4c5b-9c41-fc4ca49484b8

IP: 80.83.xxx.xxx

2025-06-27 10:26:03 UTC



Ulrik Danmark

REVISION SJÆLLAND GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB CVR:
28309791

Registreret revisor

På vegne af: Revision Sjælland Godkendt Revisionsakt...

Serienummer: c8f14361-336b-467d-85f2-025c3dbd22cc

IP: 212.130.xxx.xxx

2025-06-27 10:28:01 UTC



Maysoun El Saka

Dirigent

Serienummer: 63eeaf00-cbe8-4c5b-9c41-fc4ca49484b8

IP: 80.83.xxx.xxx

2025-06-27 10:30:41 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.