

# Questus ApS

Bjerges Toft 32, 6720 Fanø  
CVR-nr. 30 48 53 51

## Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 24.06.25

Thomas Ulrik Madsen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 18

---

---

**Selskabet**

---

Questus ApS  
Bjerges Toft 32  
6720 Fanø  
Telefon: 26 39 33 00  
Hjemsted: Hedensted  
CVR-nr.: 30 48 53 51  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Thomas Ulrik Madsen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for Questus ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fanø, den 24. juni 2025

**Direktionen**

Thomas Ulrik Madsen

## **Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger**

---

### **Til den daglige ledelse i Questus ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Questus ApS for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vejle, den 24. juni 2025

### **Beierholm**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Boye Graversen  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne44109

Note		2024 DKK	2023 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>56.321</b>	<b>506.420</b>
4	Personaleomkostninger	-647.807	-142.000
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>-591.486</b>	<b>364.420</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	587.278	26.100
	Andre driftsomkostninger	-680.071	0
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-684.279</b>	<b>390.520</b>
	Finansielle omkostninger	-141.497	-134.337
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-825.776</b>	<b>256.183</b>
	Skat af årets resultat	188.438	-57.101
	<b>Årets resultat</b>	<b>-637.338</b>	<b>199.082</b>

**Forslag til resultatdisponering**

	Forslag til udbytte for regnskabsåret	135.000	122.000
	Overført resultat	-772.338	77.082
	<b>I alt</b>	<b>-637.338</b>	<b>199.082</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	3.290.764	9.180.080
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.290.764</b>	<b>9.180.080</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.290.764</b>	<b>9.180.080</b>
	Andre tilgodehavender	0	98
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>0</b>	<b>98</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.070.242</b>	<b>5.229</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.070.242</b>	<b>5.327</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>5.361.006</b>	<b>9.185.407</b>

		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>			
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	3.344.656	4.116.994
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	135.000	122.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.604.656</b>	<b>4.363.994</b>
	Hensættelser til udskudt skat	151.458	819.892
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>151.458</b>	<b>819.892</b>
5	Gæld til realkreditinstitutter	1.161.882	2.966.479
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.161.882</b>	<b>2.966.479</b>
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	67.773	141.942
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	311.174
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	105.855
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20.000
	Deposita	35.450	247.525
	Selskabsskat	137.996	4.468
	Anden gæld	181.791	204.078
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>443.010</b>	<b>1.035.042</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.604.892</b>	<b>4.001.521</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>5.361.006</b>	<b>9.185.407</b>

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Eventualforpligtelser

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23				
Saldo pr. 01.01.23	125.000	4.039.912	117.800	4.282.712
Betalt udbytte	0	0	-117.800	-117.800
Forslag til resultatdisponering	0	77.082	122.000	199.082
Saldo pr. 31.12.23	125.000	4.116.994	122.000	4.363.994
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24				
Saldo pr. 01.01.24	125.000	4.116.994	122.000	4.363.994
Betalt udbytte	0	0	-122.000	-122.000
Forslag til resultatdisponering	0	-772.338	135.000	-637.338
Saldo pr. 31.12.24	125.000	3.344.656	135.000	3.604.656

## 1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2024 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler investeringsejendommen til dagsværdi og anvender en afkastbaseret model (normalindtjeningsmetoden) til at opgøre dagsværdien. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 3.291 pr. 31.12.24. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelse af dagsværdien og denne usikkerhed er primært knyttet til fastsættelse af de centrale forudsætninger normaliseret driftsresultat og afkastkrav. Der henvises til noten om de materielle anlægsaktiver i årsrapporten for beskrivelsen af de centrale forudsætninger.

## 2. Særlige poster

Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:

	Indregnet i	2024	2023
Særlige poster:	resultatopgørelsen under:	DKK	DKK
Tab ved salg af materielle anlægsaktiver	Andre driftsomkostninger	-680.071	0
I alt		-680.071	0

## 3. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom

	2024	2023
	DKK	DKK

#### 4. Personalemkostninger

Lønninger	576.009	140.000
Pensioner	63.100	0
Andre omkostninger til social sikring	2.673	0
Andre personaleomkostninger	6.025	2.000
I alt	647.807	142.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

#### 5. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.24	Gæld i alt 31.12.23
Gæld til realkreditinstitutter	67.773	889.133	1.229.655	3.108.421
I alt	67.773	889.133	1.229.655	3.108.421

## 6. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.24	3.290.764
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	587.278

Opgørelse af dagsværdien på investeringsejendommene er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 260, en forventet udlejningsprocent på 96,8% og et afkastkrav på 8,0% (2023: 8,0%).

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Ejendommene anvendes til boligudlejning samt erhverv og har er beliggende i Hedensted og omegn.

Tomgangen har historisk været meget lav. Lejekontrakter indgås på sædvanlige vilkår i lejeloven.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på alle lejemål, svarende til budgetterede lejeindtægter for det kommende år på t.DKK 344.

## 7. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.24.

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 1.230 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 3.291.

## 9. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Investeringssejendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder omkostninger ved udlejningsaktivitet og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *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 salg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

#### *Øvrige materielle anlægsaktiver*

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### *Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

**9. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.