



Q Huset ApS

CVR-nr. 33 25 31 33

Årsrapport

1. juli 2013 - 30. juni 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. oktober 2014.

Per Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2013 - 30. juni 2014	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014 for Q Huset ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014.

Der træffes på generalforsamlingen den 21. oktober 2014 beslutning om, at årsregnskabet for 2014/15 og fremover ikke skal revideres. Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsund, den 20. oktober 2014

Direktion

Per Andersen

Bestyrelse

Søren Munk Kondrup

Henry Jensen

Mogens Laustsen

Per Andersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Q Huset ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Q Huset ApS for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på at selskabet har tabt mere end halvdelen af egenkapitalen. Det er ledelsens opfattelse, at egenkapitalen over tid bliver genetableret ved driftsoverskud.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hadsund, den 20. oktober 2014

Kvist & Jensen, Hadsund

Statsautoriserede revisorer A/S

Anders Flensted Nielsen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Q Huset ApS Ved Stranden 1 9560 Hadsund
	CVR-nr.: 33 25 31 33
	Stiftet: 18. oktober 2010
	Hjemsted: Hadsund
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Søren Munk Kondrup Henry Jensen Mogens Laustsen Per Andersen
Direktion	Per Andersen
Revision	Kvist & Jensen, Hadsund, Statsautoriserede revisorer A/S

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten er i lighed med tidligere år udvikling og videresalg af fast ejendom, og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 64 t.kr. mod 63 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 35 t.kr. mod -138 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har tabt mere end halvdelen af egenkapitalen. Det er ledelsens opfattelse, at egenkapitalen bliver genetableret ved fremtidige driftsoverskud.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Q Huset ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
Bruttofortjeneste	64.219	62.681
Værdiregulering af investeringsejendomme	3.493	-212.536
1 Øvrige finansielle omkostninger	-23.499	-28.971
Resultat før skat	44.213	-178.826
Skat af årets resultat	-8.958	40.844
Årets resultat	35.255	-137.982
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	35.255	0
Disponeret fra overført resultat	0	-137.982
Disponeret i alt	35.255	-137.982

Balance 30. juni

Aktiver		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Note			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	2.400.000	2.400.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.400.000</u>	<u>2.400.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.400.000</u>	<u>2.400.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Udskudte skatteaktiver	43.694	52.652
	Tilgodehavender i alt	<u>43.694</u>	<u>52.652</u>
	Likvide beholdninger	<u>28.400</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>72.094</u>	<u>52.652</u>
	Aktiver i alt	<u>2.472.094</u>	<u>2.452.652</u>

Balance 30. juni

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	90.000	90.000
4 Overført resultat	-151.471	-186.725
Egenkapital i alt	-61.471	-96.725
 Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	1.836.507	1.840.000
Deposita	24.000	24.000
Anden gæld	660.000	660.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.520.507</u>	<u>2.524.000</u>
 Gæld til pengeinstitutter	0	20.377
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.000	5.000
Anden gæld	8.058	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>13.058</u>	<u>25.377</u>
 Gældsforpligtelser i alt	<u>2.533.565</u>	<u>2.549.377</u>
 Passiver i alt	<u>2.472.094</u>	<u>2.452.652</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre renteomkostninger	23.499	28.971
	<u>23.499</u>	<u>28.971</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli	2.612.536	2.599.411
Tilgang i årets løb	0	13.125
Kostpris 30. juni	<u>2.612.536</u>	<u>2.612.536</u>
Regulering til dagsværdi 1. juli	-212.536	0
Årets regulering til dagsværdi	0	-212.536
Regulering til dagsværdi 30. juni	<u>-212.536</u>	<u>-212.536</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>2.400.000</u>	<u>2.400.000</u>
I kostprisen for investeringsejendommen indgår renter og finanseringsomkostninger på 117.869 kr.		
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli	90.000	90.000
	<u>90.000</u>	<u>90.000</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli	-186.726	-48.743
Årets overførte overskud eller underskud	35.255	-137.982
	<u>-151.471</u>	<u>-186.725</u>

Noter

			<u>30/6 2014</u>	<u>30/6 2013</u>
5. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30/6 2014	Gæld i alt 30/6 2013
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Gæld til realkreditinstitutter	0	1.840.000	1.836.507	1.840.000
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>24.000</u>	<u>24.000</u>
	0	1.840.000	1.860.507	1.864.000

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1840 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2014 udgør 2.400 t.kr.