

Qualitet Ejendomme ApS

Håndværkervej 44, 4000 Roskilde
CVR-nr. 42 89 32 18

Årsrapport 2024/25

1. juli - 30. juni

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 4. november 2025

Ole Sørensen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Rabalderstræde 7, 2. sal
DK-4000 Roskilde
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 46 37 30 33
roskilde@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B'.

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

[Selskabsoplysninger](#) 3

Erklæringer

[Ledelsespåtegning](#) 4

[Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger](#) 5

Ledelsesberetning

[Ledelsesberetning](#) 6

Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025

[Resultatopgørelse](#) 7

[Balance](#) 8-9

[Egenkapitalopgørelse](#) 10

[Noter](#) 11-12

[Anvendt regnskabspraksis](#) 13-14

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

Selskabet	Qvalitet Ejendomme ApS Håndværkervej 44 4000 Roskilde
	CVR-nr.: 42 89 32 18 Stiftet: 8. december 2021 Kommune: Roskilde Regnskabsår: 1. juli 2024 - 30. juni 2025
Direktion	Ole Sørensen Palle Peter Christensen
Revisor	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Rabalderstræde 7, 2. sal 4000 Roskilde
Pengeinstitut	Sparekassen Sjælland-Fyn

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Qvalitet Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 4. november 2025

Direktion:

Ole Sørensen

Palle Peter Christensen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i Qvalitet Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Qvalitet Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Roskilde, den 4. november 2025

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Dan R. Petersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33210

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste		221.649	250.947
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-30.154	-26.217
Driftsresultat		191.495	224.730
Andre finansielle indtægter	2	0	5.638
Øvrige finansielle omkostninger	3	-24.254	-25.723
Resultat før skat		167.241	204.645
Skat af årets resultat	4	-36.793	-45.022
Årets resultat		130.448	159.623
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		130.448	159.623
I alt		130.448	159.623

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger		1.805.218	1.441.655
Materielle anlægsaktiver	5	1.805.218	1.441.655
Anlægsaktiver		1.805.218	1.441.655
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		117.115	358.450
Andre tilgodehavender		6.774	0
Tilgodehavender		123.889	358.450
Likvide beholdninger		8.441	95.137
Omsætningsaktiver		132.330	453.587
Aktiver		1.937.548	1.895.242

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		40.000	40.000
Overført resultat		1.164.319	1.033.871
Egenkapital		1.204.319	1.073.871
<hr/>			
Hensættelser til udskudt skat		83.132	67.456
Hensatte forpligtelser		83.132	67.456
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		519.273	573.820
Selskabsskat		21.117	39.564
Langfristede gældsforpligtelser	6	540.390	613.384
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		55.000	49.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Selskabsskat		39.564	35.853
Anden gæld		143	40.678
Kortfristede gældsforpligtelser		109.707	140.531
Gældsforpligtelser		650.097	753.915
<hr/>			
Passiver		1.937.548	1.895.242

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 7

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 8

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2024	40.000	1.033.871	1.073.871
Forslag til resultatdisponering		130.448	130.448
Egenkapital 30. juni 2025	40.000	1.164.319	1.204.319

Noter

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	0	2
2 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	5.550
Finansielle indtægter i øvrigt	0	88
	0	5.638
3 Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger i øvrigt	24.254	25.723
	24.254	25.723
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	21.117	39.564
Regulering af udskudt skat	15.676	5.458
	36.793	45.022
5 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Grunde og bygninger
Kostpris 1. juli 2024		1.747.360
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed		393.717
Kostpris 30. juni 2025		2.141.077
Af- og nedskrivninger 1. juli 2024		305.705
Årets afskrivninger		30.154
Af- og nedskrivninger 30. juni 2025		335.859
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025		1.805.218

Noter

6 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	30/6 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	574.273	55.000	250.000	622.820
Selskabsskat	21.117	0	0	0
	595.390	55.000	250.000	622.820

7 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for QVALITETSGULVBELÆGNING ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

8 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er tinglyst pant i grunde og bygninger på 56 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er tinglyst pant i grunde og bygninger på 1.000 tkr.

Til sikkerhed for moderselskabets mellemværende med pengeinstitut er tinglyst pant i grunde og bygninger på 600 tkr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Qualitet Ejendomme ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt til-læg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0%

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

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

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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrenten anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.