

Qvist Estates ApS

Nejrupvej 7
9310 Vodskov

CVR-nr. 42 50 70 59

Årsrapport for 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. marts 2026

Niels Helmer Møllergaard Pedersen Qvist
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Qvist Estates ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vodskov, den 13. marts 2026

Direktion

Niels Helmer Mellergaard
Pedersen Qvist
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Qvist Estates ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Qvist Estates ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nørresundby, den 13. marts 2026

TALMENNESKER

Godkendt Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 39 88 62 27

Jens Erik Bjerggaard
Registreret revisor
mne16302

Selskabsoplysninger

Selskabet Qvist Estates ApS
Nejrupvej 7
9310 Vodskov

CVR-nr.: 42507059

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

Hjemsted: Aalborg

Direktion Niels Helmer Møllergaard Pedersen Qvist, direktør

Tilknyttede virksomheder Hassinggård ApS

Revisor Talmennesker
Godkendt Revisionsanpartsselskab
CVR-nr.: 39886227
Gammel Østergade 16
9400 Nørresundby

Pengeinstitut Nordjyske Bank
Sparekassen Danmark

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i at drive virksomhed med investering i fast ejendom med udlejning for øje samt anden dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på kr. 317.881, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 2.822.606.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Qvist Estates ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

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

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 regnskabspost nedenfor.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til ejendommenes driftsudgifter og andre eksterne omkostninger.

Ejendommenes drift, indtægter

Indtægter fra husleje indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Ejendommenes drift, udgifter

Omkostninger til ejendommenes drift indeholder forsikringer, ejendomsskat, forbrugsudgifter, vedligeholdelse m.v der er anvendt for at opnå årets lejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og 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 forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid	Restværdi
Grunde og bygninger	50 år	5.734 t.kr

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

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 acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Bruttofortjeneste		863.527	656.421
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>-20.335</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		863.527	636.086
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-122.219</u>	<u>-122.573</u>
Resultat før finansielle poster		741.308	513.513
Finansielle indtægter		2.093	8.290
Finansielle omkostninger		<u>-304.366</u>	<u>-390.025</u>
Resultat før skat		439.035	131.778
Skat af årets resultat		<u>-121.154</u>	<u>-57.344</u>
Årets resultat		<u>317.881</u>	<u>74.434</u>
Overført resultat		<u>317.881</u>	<u>74.434</u>
		<u>317.881</u>	<u>74.434</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		11.259.566	11.381.785
Materielle anlægsaktiver		<u>11.259.566</u>	<u>11.381.785</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>11.259.566</u>	<u>11.381.785</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		35.145	3.700
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		87.340	155.591
Andre tilgodehavender		0	9.104
Periodeafgrænsningsposter		14.304	0
Tilgodehavender		<u>136.789</u>	<u>168.395</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>136.789</u>	<u>168.395</u>
Aktiver i alt		<u><u>11.396.355</u></u>	<u><u>11.550.180</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		<u>2.782.606</u>	<u>2.464.725</u>
Egenkapital		<u>2.822.606</u>	<u>2.504.725</u>
Banker		908.732	1.044.244
Gæld til realkreditinstitutter		<u>4.777.907</u>	<u>5.131.345</u>
Langfristede gældsforpligtelser	2	<u>5.686.639</u>	<u>6.175.589</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	429.625	302.180
Banker		567.367	1.205.928
Leverandører af varer og tjenesteydelser		31.250	62.949
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.431.778	824.279
Skyldigt sambeskatningsbidrag		121.154	57.344
Anden gæld		<u>305.936</u>	<u>417.186</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.887.110</u>	<u>2.869.866</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>8.573.749</u>	<u>9.045.455</u>
Passiver i alt		<u>11.396.355</u>	<u>11.550.180</u>
Eventualforpligtelser	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	40.000	2.464.725	2.504.725
Årets resultat	0	317.881	317.881
Egenkapital 31. december 2025	40.000	2.782.606	2.822.606

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	2.390.291	2.430.291
Årets resultat	0	74.434	74.434
Egenkapital 31. december 2024	40.000	2.464.725	2.504.725

Noter

	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	0	17.794
Andre omkostninger til social sikring	0	2.541
	<u>0</u>	<u>20.335</u>
 Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>

2 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> 1. januar 2025	<u>Gæld</u> 31. december 2025	<u>Afdrag</u> næste år	<u>Restgæld</u> efter 5 år
Banker	1.044.244	1.002.732	94.000	748.000
Gæld til realkreditinstitutter	5.433.525	5.113.532	335.625	3.409.980
	<u>6.477.769</u>	<u>6.116.264</u>	<u>429.625</u>	<u>4.157.980</u>

3 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Hassinggård ApS, CVR-nr. 42 52 45 14 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med øvrige danske sambeskattede selskaber for betaling af danske selskabsskatter og kildeskatter. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse overfor Skattestyrelsen på skyldige selskabsskatter og kildeskatter fremgår af moderselskabets årsrapport. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.157, er der givet pant i grunde og bygninger, hvisregnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 11.260. Selskabet har udstedt ejerpantebreve og afgivet anden pant på i alt t.kr. 2.067 deponeret til sikkerhed for bankgæld.