

Kvistgård Husene ApS

Amerika Plads 10A, st., 2100 København Ø

CVR-nr. 40 90 59 95

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. juli 2024.

Thomas Carlsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Kvistgård Husene ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 11. juli 2024

Direktion

Thomas Carlsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Kvistgård Husene ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kvistgård Husene ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Silkeborg, den 11. juli 2024

Revisionshuset Tal & Tanker

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 31 56 64

Per Jensen

Statsautoriseret revisor
mne34087

Selskabsoplysninger

Selskabet

Kvistgård Husene ApS
Amerika Plads 10A, st.
2100 København Ø

E-mail: tc@carlsenadvokater.dk

CVR-nr.: 40 90 59 95

Stiftet: 4. november 2019

Hjemsted: København Ø

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Thomas Carlsen

Revision

Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab
Stagehøjvej 22
8600 Silkeborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at drive ejendomsselskab.

Der har i regnskabsåret ikke været væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet har skiftet Entreprenør i regnskabsåret, der er ikke foretaget slutafregning med den tidligere Entreprenør. Der er indgået aftale om, at denne slutafregning først sker når de samlede byggerier er færdiggjorte, hvilket forventes ske i efteråret 2024. Der er hensat et skønsmæssigt beløb til denne slutafregning. Slutafregningen kan være påvirket af udfaldet af de igangværende byggerier. Den endelige slutafregning kan være væsentlig anderledes end forudsat af selskabets ledelse.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.596.411 kr. mod -764.835 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 293.415 kr. mod -675.371 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Selskabets ejere står bag selskabets fortsatte drift og yder den nødvendige likviditet til at færdiggøre igangværende byggeri.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	1.596.411	-764.835
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-7.223	0
Andre finansielle indtægter	200	168.501
3 Øvrige finansielle omkostninger	-1.295.973	-19.803
Resultat før skat	293.415	-616.137
Skat af årets resultat	0	-59.234
Årets resultat	293.415	-675.371
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	293.415	0
Disponeret fra overført resultat	0	-675.371
Disponeret i alt	293.415	-675.371

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2023	2022
Anlægsaktiver		
4 Grunde og bygninger	27.891.517	0
5 Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	92.852.315	99.464.264
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>120.743.832</u>	<u>99.464.264</u>
6 Andre værdipapirer og kapitalandele	645.200	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>645.200</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>121.389.032</u>	<u>99.464.264</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	2.071.205	10.227.265
Periodeafgrænsningsposter	2.079	78.548
Tilgodehavender i alt	<u>2.073.284</u>	<u>10.305.813</u>
Likvide beholdninger	761.553	145.165
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.834.837</u>	<u>10.450.978</u>
Aktiver i alt	<u>124.223.869</u>	<u>109.915.242</u>

Balance 31. december

Passiver	2023	2022
Note	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	-1.040.113	-1.333.528
Egenkapital i alt	<u>-1.000.113</u>	<u>-1.293.528</u>
 Gældsforpligtelser		
7 Gæld til realkreditinstitutter	16.892.868	0
8 Gæld til pengeinstitutter	0	34.641.157
9 Anden gæld	0	3.609.663
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>16.892.868</u>	<u>38.250.820</u>
 Kortfristet del af langfristet gæld	31.548.170	0
Gæld til pengeinstitutter	175.026	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	819.679	1.214.501
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	490.000
Anden gæld	75.788.239	71.253.449
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>108.331.114</u>	<u>72.957.950</u>
 Gældsforpligtelser i alt	<u>125.223.982</u>	<u>111.208.770</u>
 Passiver i alt	<u>124.223.869</u>	<u>109.915.242</u>

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	-1.333.528	-1.293.528
Årets overførte overskud eller underskud	0	293.415	293.415
	40.000	-1.040.113	-1.000.113

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1. Usikkerhed ved indregning eller måling		
Selskabet har skiftet Entreprenør i regnskabsåret, der er ikke foretaget slutafregning med den tidligere Entreprenør. Der er indgået aftale om, at denne slutafregning først sker når de samlede byggerier er færdiggjorte, hvilket forventes ske i efteråret 2024. Der er hensat et skønsmæssigt beløb til denne slutafregning. Slutafregningen kan være påvirket af udfaldet af de igangværende byggerier. Den endelige slutafregning kan være væsentlig anderledes end forudsat af selskabets ledelse.		
2. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
Selskabets ansatte omfatter alene selskabets direktør, der i årsregnskabslovens forstand vurderes ansat. I selskabslovens forstand er der ikke tale om et ansættelsesforhold, hvorfor der ikke er nogle personaleudgifter i årsrapporten.		
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>1.295.973</u>	<u>19.803</u>
	<u>1.295.973</u>	<u>19.803</u>
4. Grunde og bygninger		
Overførsler	<u>27.891.517</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>27.891.517</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>27.891.517</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
5. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. januar 2023	99.464.264	26.189.214
Tilgang i årets løb	50.671.085	73.275.050
Afgang i årets løb	-29.391.517	0
Overførsler	-27.891.517	0
Kostpris 31. december 2023	<u>92.852.315</u>	<u>99.464.264</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>92.852.315</u>	<u>99.464.264</u>
Renteomkostninger indgår i årets tilgang med	<u>3.459.381</u>	<u>3.569.355</u>
6. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. januar 2023	<u>645.200</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>645.200</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>645.200</u>	<u>0</u>
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	18.110.054	0
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.217.186</u>	<u>0</u>
	<u>16.892.868</u>	<u>0</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>13.110.054</u>	<u>0</u>
8. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	30.330.984	34.641.157
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-30.330.984</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>34.641.157</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
9. Anden gæld		
Anden gæld i alt	<u>0</u>	<u>3.609.663</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 45 mio kr. til sikkerhed for bankgæld og realkreditinstitutter. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabs-mæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 120.743 t.kr.

11. Eventualposter

Eventualaktiver

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på t.kr. 3.727, som ikke er indregnet, da der er usikkerhed for udnyttelse indenfor en periode på 3-5 år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kvistgård Husene ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler og administration.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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, finansielle omkostninger ved amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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 i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles og indregnes til de samlede afholdte omkostninger med tillæg af indirekte omkostninger og finansieringsomkostninger. Når arbejdet er færdiggjort, overføres den samlede værdi til den relevante post under materielle anlægsaktiver, og afskrives fra ibrugtagningstidspunktet.

Leasingkontrakter

Alle øvrige leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

Anvendt regnskabspraksis

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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