

## Projektselskabet Kværkeby ApS

Strandvejen 100

2900 Hellerup

CVR-nr. 42229431

## Årsrapport for 2023

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 13. februar 2024

---

Robin Heino Eriksen  
Dirigent

---

**KOA**  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

**5220 Odense SØ**  
Niels Bohrs Allé 181  
T: + 44 12 77 24

**8310 Tranbjerg**  
Nørrevænget 36  
T: + 20 76 26 30

CVR: 78 16 87 14

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Projektselskabet Kværkeby 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 13. februar 2024

### **Direktion**

Robin Heino Eriksen  
Direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i Projektselskabet Kværkeby ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Projektselskabet Kværkeby ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 2023 - 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.

#### Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 3 i regnskabet, hvor det fremgår, at selskabet har haft et tab på 442.367 kr. i regnskabsåret, der sluttede 31. december 2023, og at selskabets forpligtelser pr. denne dato overstiger selskabets aktiver med 793.002 kr. Disse forhold sammen med de i note 3 øvrige nævnte forhold indikerer, at der er en væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften.

#### 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 for 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.

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

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### 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 væsentlig 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.

Tranbjerg, den 13. februar 2024

### KOA Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 78168714

Erling Fogh  
Statsautoriseret revisor  
mne9270

## Projektselskabet Kværkeby ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Projektselskabet Kværkeby ApS Strandvejen 100 2900 Hellerup
CVR-nr.	42229431
Stiftelsesdato	18. marts 2021
Regnskabsår	1. januar 2023 - 31. december 2023
<b>Direktion</b>	Robin Heino Eriksen
<b>Revisor</b>	KOA Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Nørrevænget 36 8310 Tranbjerg J
CVR-nr.	78168714

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje, udvikle og handle fast ejendom samt efter bestyrelsens skøn hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på kr. -442.367, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på kr. 7.337.728, og en egenkapital på kr. -793.002.

Selskabet har haft et tab på 442.367 kr. i regnskabsåret, der sluttede 31. december 2023, og selskabets forpligtelser pr. denne dato overstiger selskabets aktiver med 793.002 kr. Den fortsatte drift i selskabet er afhængig af, at der tilføres kapital. Det er ledelsens forventning, at der kan tilføres selskabet den fornødne kapital til at selskabet kan opretholde driften, da selskabets ejerkreds, har indgået en betinget købsaftale, med en ekstern investor, vedrørende anparterne i selskabet og at selskabet derigennem opnår den fornødne kapital. På baggrund af foranstående oplysninger, er det ledelsens vurdering, at forudsætningen for regnskabsafslæggelse med fortsat drift for øje anses for opfyldt.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Projektselskabet Kværkeby ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposten andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, samt modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Varebeholdninger

Aktiver bestemt for salg indregnes som omsætningsaktiver under varebeholdninger, når anvendelsen af aktivet er ophørt. Der afskrives ikke på aktiver bestemt for salg. Aktiver bestemt for salg testes løbende for nedskrivningsbehov til en eventuelt lavere nettorealiseringsværdi.

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Gældsforpligtelser

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

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-143.637</b>	<b>57.254</b>
Personaleomkostninger	1	-300.000	-300.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>-443.637</b>	<b>-242.746</b>
Andre finansielle indtægter		1.270	0
Finansielle omkostninger		0	-7.738
<b>Resultat før skat</b>		<b>-442.367</b>	<b>-250.484</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-442.367</b>	<b>-250.484</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-442.367	-250.484
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-442.367</b>	<b>-250.484</b>

Projektselskabet Kværkeby ApS

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Aktiver bestemt for salg	2	7.170.349	7.128.074
<b>Varebeholdninger</b>		<b>7.170.349</b>	<b>7.128.074</b>
Andre tilgodehavender		3	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>167.376</b>	<b>671.004</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>7.337.728</b>	<b>7.799.078</b>
<b>Aktiver</b>		<b>7.337.728</b>	<b>7.799.078</b>

Projektselskabet Kværkeby ApS

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-833.002	-390.635
<b>Egenkapital</b>		<b>-793.002</b>	<b>-350.635</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.000	13.000
Anden gæld		8.117.730	8.136.713
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>8.130.730</b>	<b>8.149.713</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.130.730</b>	<b>8.149.713</b>
<b>Passiver</b>		<b>7.337.728</b>	<b>7.799.078</b>
Væsentlig usikkerhed om fortsat drift	3		
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

## Noter

	2023	2022
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	300.000	300.000
	<b>300.000</b>	<b>300.000</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1
<b>2. Aktiver bestemt for salg</b>		
Kostpris primo	7.128.074	6.512.587
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	42.275	615.487
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>7.170.349</b>	<b>7.128.074</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>7.170.349</b>	<b>7.128.074</b>

Grunde og bygninger består af en grund, der er udmatrikuleret i 19 parceller og et grundareal hvor der påtænkes at opføre 42 rækkehuse.

Vedrørende grunde og bygninger er der anden gæld på tkr. 8.000, som der først skal afdrages på løbende i forbindelse med salg af de 19 parceller.

### 3. Væsentlig usikkerhed om fortsat drift

Selskabet har haft et tab på 442.367 kr. i regnskabsåret, der sluttede 31. december 2023, og selskabets forpligtelser pr. denne dato overstiger selskabets aktiver med 793.002 kr. Den fortsatte drift i selskabet er afhængig af, at der tilføres kapital. Det er ledelsens forventning, at der kan tilføres selskabet den fornødne kapital til at selskabet kan opretholde driften, da selskabets ejerkreds, har indgået en betinget købsaftale, med en ekstern investor, vedrørende anparterne i selskabet og at selskabet derigennem opnår den fornødne kapital. På baggrund af foranstående oplysninger, er det ledelsens vurdering, at forudsætningen for regnskabsaflæggelse med fortsat drift for øje anses for opfyldt.

### 4. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

### 5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for anden gæld er der tinglyst ejerpantebrev på nominelt tkr. 8.000 i aktiver bestemt for salg med bogført værdi tkr. 7.170.