

**KV15 ApS**  
Agervænget 5, 2791 Dragør

**CVR-nr. 39 03 06 40**

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. februar 2020.

---

**Reno di Stefano**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for KV15 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 17. februar 2020

### **Direktion**

Reno di Stefano  
Direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejerne i KV15 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for KV15 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

København, den 17. februar 2020

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

### **Anders Holmgaard Christiansen**

statsautoriseret revisor  
mne34111

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

KV15 ApS  
Agervænget 5  
2791 Dragør

CVR-nr.: 39 03 06 40  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Reno di Stefano, Direktør

**Revisor**

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for KV15 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

### 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter- og afgifter og andre omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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 i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	Brugstid
Bygninger	50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **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.

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



## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	1/1 2019 - 31/12 2019 kr.	24/10 2017 - 31/12 2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>20.646</b>	<b>89.599</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-36.347	-36.824
<b>Driftsresultat</b>	<b>-15.701</b>	<b>52.775</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-152.745	-177.757
<b>Resultat før skat</b>	<b>-168.446</b>	<b>-124.982</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-168.446</b>	<b>-124.982</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-168.446	-124.982
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-168.446</b>	<b>-124.982</b>

**Balance 31. december**

---

<b>Aktiver</b>		2019	2018
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Grunde og bygninger	4.878.402	4.914.749
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.878.402</u>	<u>4.914.749</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>4.878.402</u></b>	<b><u>4.914.749</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Likvide beholdninger	<u>139.562</u>	<u>69.205</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>139.562</u></b>	<b><u>69.205</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>5.017.964</u></b>	<b><u>4.983.954</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2019	2018
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	50.000	50.000
5 Overført resultat	-293.428	-124.982
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-243.428</b>	<b>-74.982</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	2.420.692	2.415.636
Gældsbreve	2.650.000	2.500.000
Deposita	178.200	130.800
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.248.892</u>	<u>5.046.436</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.500	12.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>12.500</u>	<u>12.500</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>5.261.392</u></b>	<b><u>5.058.936</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>5.017.964</u></b>	<b><u>4.983.954</u></b>

**1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har bestået af køb og salg af fast ejendom samt drift af samme.

	1/1 2019 - 31/12 2019 kr.	24/10 2017 - 31/12 2018 kr.
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	152.745	177.757
	<b>152.745</b>	<b>177.757</b>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2019	4.951.573	0
Tilgang i årets løb	0	4.951.573
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b>4.951.573</b>	<b>4.951.573</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	-36.824	0
Årets afskrivninger	-36.347	-36.824
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2019</b>	<b>-73.171</b>	<b>-36.824</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>4.878.402</b>	<b>4.914.749</b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2019	2.200.000	2.200.000
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2019	50.000	50.000
	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2019	-124.982	0
Årets overførte overskud eller underskud	-168.446	-124.982
	<b>-293.428</b>	<b>-124.982</b>

## Noter

---

### **6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 2.537.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør kr. 4.878.402.