



**One Revision**

STATSAUTORISERED E REVISORER

# Kungir Byg ApS

Ravnsnæsvej 218, 3460 Birkerød

CVR-nr. 40 05 85 08

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. juni 2023.

---

Hasan Demir  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	12

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Kungir Byg 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 21. juni 2023

### Direktion

Hasan Demir  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaveren i Kungir Byg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kungir Byg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 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 Ø, den 21. juni 2023

### One Revision

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 39 09 02 79

Jan Lundqvist  
statsautoriseret revisor  
mne19740

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Kungir Byg ApS  
Ravnsnæsvej 218  
3460 Birkerød

CVR-nr.: 40 05 85 08  
Stiftet: 29. november 2018  
Hjemsted: Rudersdal  
Regnskabsår: 1. januar 2022 - 31. december 2022  
4. regnskabsår

**Direktion**

Hasan Demir, Direktør

**Revisor**

One Revision Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ragnagade 7, 2.  
2100 København Ø

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom og dermed efter ledelsens skøn beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 356.574 kr. mod 40.258 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 20.332 kr. mod -80.846 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Kungir Byg 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, lejeindtægter og eksterne omkostninger.

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.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler og tab på debitorer.

### Af- og nedskrivninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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 (fuld fordeling).

## 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 tillæg af opskrivninger til dagsværdi og 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.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor 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
Bygninger	50 år	25 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0-20 %

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.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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.

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.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 og for betalte acontoskatter.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Kungir Byg ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

### Gældsforpligtelser

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>356.574</b>	<b>40.258</b>
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-83.417	-83.417
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>273.157</b>	<b>-43.159</b>
3 Øvrige finansielle omkostninger	-59.846	-57.699
<b>Resultat før skat</b>	<b>213.311</b>	<b>-100.858</b>
4 Skat af årets resultat	-192.979	20.012
<b>Årets resultat</b>	<b>20.332</b>	<b>-80.846</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	20.332	0
Disponeret fra overført resultat	0	-80.846
<b>Disponeret i alt</b>	<b>20.332</b>	<b>-80.846</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
5	Grunde og bygninger	4.265.671	4.334.488
6	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	14.600	29.200
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.280.271</u>	<u>4.363.688</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>4.280.271</u></b>	<b><u>4.363.688</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	81.590	29.209
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6.250	0
	Udskudte skatteaktiver	17.056	167.905
	Andre tilgodehavender	0	21.892
	Tilgodehavender i alt	<u>104.896</u>	<u>219.006</u>
	Likvide beholdninger	<u>304.996</u>	<u>241.727</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>409.892</u></b>	<b><u>460.733</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>4.690.163</u></b>	<b><u>4.824.421</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	-626.649	-646.981
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-576.649</b>	<b>-596.981</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Deposita	218.700	218.700
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.550.488	4.785.670
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	164.826	156.804
7 Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.934.014	5.161.174
7 Kortfristet del af langfristet gæld	250.000	215.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	29.209
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	42.130	0
Anden gæld	40.668	16.019
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	332.798	260.228
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.266.812</b>	<b>5.421.402</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>4.690.163</b>	<b>4.824.421</b>
<b>1 Usikkerhed ved indregning eller måling</b>		
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>9 Eventualposter</b>		

**Egenkapitaloppgørelse**

---

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	-646.981	-596.981
Årets overførte overskud eller underskud	0	20.332	20.332
	<b>50.000</b>	<b>-626.649</b>	<b>-576.649</b>

## Noter

---

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet har erhvervet ejendommen i regnskabsåret 2019, og har været i gang med at klargøre ejendommen til udlejning. Ejendommen har været delvis udlejet i regnskabsåret 2021 og fuldt udlejet i regnskabsåret 2022. Selskabet forventer igennem egen indtjening at kunne opretholde kapitalforholdet.

Årsrapporten er aflagt under forudsætning om fortsat drift, idet det er ledelsens vurdering, at de planlagte aktiviteter i 2023 vil kunne gennemføres indenfor selskabets nuværende kreditfaciliteter samt, at selskabets kreditfaciliteter forventes opretholdt i hele 2023. Endvidere har selskabets ultimative kapitalejer givet tilsagn om opretholdelse af kreditten frem til den 31/12 2023. Årsrapporten er således aflagt efter princippet om fortsat drift.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivning på bygninger	68.817	68.817
Afskrivning på biler	14.600	14.600
	<u><b>83.417</b></u>	<u><b>83.417</b></u>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	49.818	49.607
Andre finansielle omkostninger	10.028	8.092
	<u><b>59.846</b></u>	<u><b>57.699</b></u>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	42.130	0
Årets regulering af udskudt skat	150.849	-20.012
	<u><b>192.979</b></u>	<u><b>-20.012</b></u>

## Noter

	31/12 2022	31/12 2021		
<b>5. Grunde og bygninger</b>				
Kostpris 1. januar 2022	4.472.122	4.472.122		
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b>4.472.122</b>	<b>4.472.122</b>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	-137.634	-68.817		
Årets afskrivninger	-68.817	-68.817		
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022</b>	<b>-206.451</b>	<b>-137.634</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>4.265.671</b>	<b>4.334.488</b>		
<b>6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>				
Kostpris 1. januar 2022	73.000	73.000		
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b>73.000</b>	<b>73.000</b>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	-43.800	-29.200		
Årets afskrivninger	-14.600	-14.600		
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022</b>	<b>-58.400</b>	<b>-43.800</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>14.600</b>	<b>29.200</b>		
<b>7. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Gæld i alt</b>	<b>Kortfristet</b>	<b>Langfristet</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>31/12 2022</b>	<b>del af lang-</b>	<b>gæld</b>	<b>efter 5 år</b>
		<b>fristet gæld</b>	<b>31/12 2022</b>	
Deposita	218.700	0	218.700	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.800.488	250.000	4.550.488	3.550.488
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	164.826	0	164.826	0
	<b>5.184.014</b>	<b>250.000</b>	<b>4.934.014</b>	<b>3.550.488</b>



## Noter

---

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 4.712 t.kr. til sikkerhed for tilknyttet gæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

### 9. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med ES Ejendomsinvest og Byg ApS, CVR-nr. 41908181, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.