

## Kviat Invest ApS

Pandebjergvej 544  
4800 Nykøbing F

CVR-nr. 42 24 80 61

## Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. februar 2023

---

Martin Blandebjerg Kviatkowski  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	9
Balance pr. 31. december 2022	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Kviat Invest 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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.

Nykøbing F, den 24. februar 2023

### Direktion

Martin Blandebjerg Kviatkowski  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Kviat Invest ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Kviat Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 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.

Nykøbing F., den 24. februar 2023

### **ØERNES REVISION**

#### **Registreret Revisionsaktieselskab**

CVR-nr. 37 12 19 24

Kim Sørensen  
Registreret revisor  
FSR Danske revisorer  
MNE-nr. mne15324

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Kviat Invest ApS  
Pandebjergvej 544  
4800 Nykøbing F

CVR-nr.: 42 24 80 61

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: Guldborgsund Kommune

### Direktion

Martin Blandebjerg Kviatkowski, direktør

### Revisor

Øernes Revision  
Registreret Revisionsaktieselskab  
Langgade 4  
4800 Nykøbing F.

### Pengeinstitut

Jyske Bank A/S  
Toldbodgade 25  
4800 Nykøbing F

Danske Bank A/S  
Torvet 6  
4100 Ringsted

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje ejendomme til udlejning.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 491.458, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 846.287.

### 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 Kviat Invest ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har i regnskabsåret erhvervet flere udlejningsejendomme, som selskabet ønsker behandlet som investeringsejendomme. Som følge heraf ændres regnskabspraksis for selskabets tidligere erhvervede udlejningsejendomme. Udlejningsejendomme er tidligere blevet indregnet til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der er for regnskabsåret 2022 således ændret regnskabspraksis for måling af udlejningsejendomme, for at regnskabet skal udvise et mere retvisende billede. Fra regnskabsåret 2022 måles udlejningsejendomme til dagsværdi. Ændringen i målingen af udlejningsejendomme betyder, at der ikke længere foretages afskrivninger på udlejningsejendomme.

Da ændringen i måling af udlejningsejendomme sker som konsekvens af ændring i regnskabspraksis, skal der ligeledes foretages ændring i sammenligningstal for regnskabsposterne investeringsejendomme, dagsværdiregulering, afskrivninger, skat af årets resultat og udskudt skat.

Som følge af den ændrede regnskabspraksis er årets resultat for 2021 efter skat forøget med kr. 345.034. Egenkapitalen er pr. 31. december 2021 tillige øget med kr. 345.034.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

#### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

Årets skat, som 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

#### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o. lign.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

#### **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.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>148.397</b>	<b>-28.168</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		557.371	436.821
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>705.768</b>	<b>408.653</b>
Finansielle omkostninger	1	-75.695	-3.074
<b>Resultat før skat</b>		<b>630.073</b>	<b>405.579</b>
Skat af årets resultat		-138.615	-90.750
<b>Årets resultat</b>		<b>491.458</b>	<b>314.829</b>
Overført resultat		491.458	314.829
		<b>491.458</b>	<b>314.829</b>

## Balance pr. 31. december 2022

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme		6.721.000	3.613.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	2	<b>6.721.000</b>	<b>3.613.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>6.721.000</b>	<b>3.613.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender		79.435	4.000
Selskabsskat		0	5.351
Periodeafgrænsningsposter		26.594	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>106.029</b>	<b>9.351</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>91.803</b>	<b>1.890</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>197.832</b>	<b>11.241</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>6.918.832</b>	<b>3.624.241</b>

## Balance pr. 31. december 2022

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital		40.000	40.000
Overført resultat		806.287	314.829
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>846.287</b>	<b>354.829</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelse til udskudt skat		218.722	96.101
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>218.722</b>	<b>96.101</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter		3.690.898	2.010.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.837.739	1.102.542
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	3	<b>5.528.637</b>	<b>3.112.542</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	108.269	0
Banker		1.762	0
Selskabsskat		15.994	0
Anden gæld		193.576	47.058
Periodeafgrænsningsposter		5.585	13.711
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>325.186</b>	<b>60.769</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.853.823</b>	<b>3.173.311</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>6.918.832</b>	<b>3.624.241</b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	314.829	354.829
Årets resultat	0	491.458	491.458
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b><u>40.000</u></b>	<b><u>806.287</u></b>	<b><u>846.287</u></b>

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	0	0	0
Årets resultat	0	314.829	314.829
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	40.000	0	40.000
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b><u>40.000</u></b>	<b><u>314.829</u></b>	<b><u>354.829</u></b>

## Noter

	2022	2021
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	14.259	2.542
Andre finansielle omkostninger	61.436	532
	<b>75.695</b>	<b>3.074</b>
<b>2 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2022		3.176.179
Tilgang i årets løb		2.550.629
Kostpris 31. december 2022		5.726.808
Værdireguleringer 1. januar 2022		436.821
Årets værdireguleringer		557.371
Værdireguleringer 31. december 2022		994.192
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>		<b>6.721.000</b>

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets investeringsejendomme er 4 udlejningsejendomme beliggende i Nykøbing Falster. Investeringsejendommene er, jf beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi. Ved fastsættelsen af ejendommenes dagsværdi er anvendt en afkastbaseret model en forrentning på 6,5% på ejendommene. Ejendommene er fuldt udlejet på kontrakter med opsigelsesvarsel på 3 måneder. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

## Noter

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2022	31. december 2022	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.010.000	3.799.166	108.269	3.474.146
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.102.542	1.837.739	0	0
	<b>3.112.542</b>	<b>5.636.905</b>	<b>108.269</b>	<b>3.474.146</b>

### 4 Eventualforpligtelser

#### Eventualforpligtelser relateret til tilknyttede virksomheder

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Kviatkowski Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat, kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for ejerforening har selskabet givet pant i grunde og bygninger for t.kr. 50. Den bogførte værdi udgør pr. 31. december 2022 t.kr. 1.099

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.917, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 6.721



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Martin Blandebjerg Kviatkowski

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Martin Blandebjerg Kviatkowski  
Direktør  
På vegne af Kviat Invest ApS  
ID: 819fdb1-4fb0-4eef-a689-f037fb8ff290  
CPR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 27-02-2023 kl.: 21:41:16  
Underskrevet med MitID



## Martin Blandebjerg Kviatkowski

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Martin Blandebjerg Kviatkowski  
Dirigent  
På vegne af Kviat Invest ApS  
ID: 819fdb1-4fb0-4eef-a689-f037fb8ff290  
CPR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 27-02-2023 kl.: 21:41:16  
Underskrevet med MitID



## Kim Sørensen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:  
Kim Sørensen  
Revisor  
På vegne af Øernes Revision  
ID: 38396535  
CVR-match med dansk NemID  
Tidspunkt for underskrift: 28-02-2023 kl.: 08:17:27  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 367c74RUUnS249502643

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).