

## Kviat Invest ApS

Pandebjergvej 544  
4800 Nykøbing F

CVR-nr. 42 24 80 61

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. februar 2024

---

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 2023	9
Balance pr. 31. december 2023	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

# Ledespåtegning

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

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 22. februar 2024

## 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 2023 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 22. februar 2024

**ØERNES REVISION**  
**Registreret Revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 37 12 19 24

Kim Sørensen  
Registreret revisor  
FSR Danske revisorer  
mne15324

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Kviat Invest ApS  
Pandbjergvej 544  
4800 Nykøbing F

CVR-nr.: 42 24 80 61

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Guldborgsund Kommune

### Direktion

Martin Blandbjerg Kviatkowski, direktør

### Revisor

Øernes Revision  
Registreret Revisionsaktieselskab  
Langgade 4  
4800 Nykøbing F.

### Pengeinstitut

Danske Bank A/S  
Torvet 6, 1. sal  
4100 Ringsted

# Ledelsesberetning

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er at eje ejendomme til udlejning.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 361.367, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 1.207.654.

Selskabets ledelse anser årets resultat som tilfredstillende.

## **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 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er 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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### **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 renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser 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.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

#### ***Investeringsejendomme***

Investeringsejendomme 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.



## Anvendt regnskabspraksis

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

Investeringsejendomme 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 investerings-ejendomme 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.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 netprovenuet 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 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 2023

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>360.245</b>	<b>148.397</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		370.111	557.371
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>730.356</b>	<b>705.768</b>
Finansielle indtægter		5.470	0
Finansielle omkostninger	1	-272.552	-75.695
<b>Resultat før skat</b>		<b>463.274</b>	<b>630.073</b>
Skat af årets resultat		-101.907	-138.615
<b>Årets resultat</b>		<b>361.367</b>	<b>491.458</b>
Overført resultat		361.367	491.458
		<b>361.367</b>	<b>491.458</b>

## Balance pr. 31. december 2023

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	10.000.000	6.721.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	3	<b>10.000.000</b>	<b>6.721.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>10.000.000</b>	<b>6.721.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender		20.105	76.346
Periodeafgrænsningsposter		51.370	26.594
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>71.475</b>	<b>102.940</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>514.750</b>	<b>91.803</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>586.225</b>	<b>194.743</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>10.586.225</b>	<b>6.915.743</b>

## Balance pr. 31. december 2023

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital		40.000	40.000
Overført resultat		1.167.654	806.287
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>1.207.654</b>	<b>846.287</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelse til udskudt skat		300.147	218.722
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>300.147</b>	<b>218.722</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter		5.402.851	3.690.898
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.204.239	1.837.739
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	4	<b>8.607.090</b>	<b>5.528.637</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	137.688	108.269
Banker		0	1.762
Selskabsskat		20.482	15.994
Anden gæld		294.872	190.487
Periodeafgrænsningsposter		18.292	5.585
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>471.334</b>	<b>322.097</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>9.078.424</b>	<b>5.850.734</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>10.586.225</b>	<b>6.915.743</b>
Oplysning om dagsværdi	2		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	806.287	846.287
Årets resultat	0	361.367	361.367
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b><u>40.000</u></b>	<b><u>1.167.654</u></b>	<b><u>1.207.654</u></b>

## Noter

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	DKK	DKK
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	100.506	14.259
Andre finansielle omkostninger	172.046	61.436
	<b>272.552</b>	<b>75.695</b>
 <b>2 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>Investeringsejendomme</b>		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	370.111	557.371
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	10.000.000	6.721.000
 <b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		<b>Investerings-</b>
		<b>ejendomme</b>
Kostpris 1. januar 2023		5.726.808
Tilgang i årets løb		2.908.889
Kostpris 31. december 2023		8.635.697
Værdireguleringer 1. januar 2023		994.192
Årets værdireguleringer		370.111
Værdireguleringer 31. december 2023		1.364.303
 <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>		<b>10.000.000</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme er 5 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 med 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

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.799.166	5.540.540	137.688	4.978.223
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.837.739	3.204.239	0	3.204.239
	<b>5.636.905</b>	<b>8.744.779</b>	<b>137.688</b>	<b>8.182.462</b>

### 5 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.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, som udgør DKK 5.540.540, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør DKK 10.000.000.

Selskabet har herudover udstedt ejerpantebreve for i alt DKK 575.000. Heraf er ejerpantebreve på i alt DKK 101.000 deponeret til sikkerhed for ejerlejlighedsforeninger, mens ejerpantebreve på i alt DKK 474.000 er i selskabets egen besiddelse.



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  
Dirigent  
På vegne af Kviat Invest ApS  
ID: 819fdbbc1-4fb0-4eef-a689-f037fb8ff290  
CPR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 26-02-2024 kl.: 10:57:30  
Underskrevet med MitID



## Martin Blandebjerg Kviatkowski

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Martin Blandebjerg Kviatkowski  
Direktør  
På vegne af Kviat Invest ApS  
ID: 819fdbbc1-4fb0-4eef-a689-f037fb8ff290  
CPR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 26-02-2024 kl.: 10:57:30  
Underskrevet med MitID



## Kim Sørensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Kim Verner Lisse Sørensen  
Revisor  
På vegne af Øernes Revision Registreret Revisionsaktiesel...  
ID: df3c04de-726f-4c39-b6c9-cefdadd34e84  
CVR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 26-02-2024 kl.: 13:51:17  
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 3ad1cbuZuPK251588454

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).