

Kovaltsenko Ejendomme ApS
Hybenhaven 7, 8520 Lystrup

CVR-nr. 42 97 74 89

Årsrapport

2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. december 2023

Torben Kovaltsenko Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022/23 for Kovaltsenko Ejendomme 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. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lystrup, den 13. december 2023

Direktion

Torben Kovaltsenko Jørgensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Kovaltsenko Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kovaltsenko Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 revisoreres 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.

Ikast, den 13. december 2023

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Ole Baastrup Søndergaard

statsautoriseret revisor
mne10823

Selskabsoplysninger

Selskabet	Kovaltsenko Ejendomme ApS Hybenhaven 7 8520 Lystrup
	CVR-nr.: 42 97 74 89 Stiftet: 13. januar 2022 Hjemsted: Aarhus Kommune Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Direktion	Torben Kovaltsenko Jørgensen
Revisor	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
Modervirksomhed	Kovaltsenko Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering og udlejning af ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 2.000 t.kr. mod 776 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 182 t.kr. mod 174 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kovaltsenko Ejendomme 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 lejeindtægter vedrørende investeringsejendom, omkostninger vedrørende investeringsejendom samt eksterne omkostninger.

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.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris 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 fremover 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, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Bygninger	50 år

Anvendt regnskabspraksis

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 salgskomkostninger 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Kovaltsenko Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/10 2022 - 30/9 2023	13/1 2022 - 30/9 2022
Bruttofortjeneste	2.000.430	776.391
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-517.152	-170.717
Driftsresultat	1.483.278	605.674
1 Øvrige finansielle omkostninger	-1.125.638	-381.634
Resultat før skat	357.640	224.040
2 Skat af årets resultat	-176.048	-50.204
Årets resultat	181.592	173.836
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	181.592	173.836
Disponeret i alt	181.592	173.836

Balance 30. september

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	<u>29.896.751</u>	<u>30.113.903</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>29.896.751</u>	<u>30.113.903</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>29.896.751</u>	<u>30.113.903</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	0	40.986
	Periodeafgrænsningsposter	<u>53.024</u>	<u>54.187</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>53.024</u>	<u>95.173</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.320.783</u>	<u>847.020</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.373.807</u>	<u>942.193</u>
	Aktiver i alt	<u>31.270.558</u>	<u>31.056.096</u>

Balance 30. september

Passiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	355.428	173.836
	Egenkapital i alt	<u>395.428</u>	<u>213.836</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	195.144	91.190
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>195.144</u>	<u>91.190</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	16.668.753	17.045.622
	Gæld til pengeinstitutter	4.987.142	5.443.468
	Deposita	1.111.847	1.014.731
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>22.767.742</u>	<u>23.503.821</u>
4	Kortfristet del af langfristet gæld	890.541	891.570
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	98.409	82.749
	Gæld til tilknyttede virksomheder	6.346.941	6.137.861
	Selskabsskat	72.094	0
	Anden gæld	504.259	135.069
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.912.244</u>	<u>7.247.249</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>30.679.986</u>	<u>30.751.070</u>
	Passiver i alt	<u>31.270.558</u>	<u>31.056.096</u>
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6	Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 13. januar 2022	40.000	0	40.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	173.836	173.836
Egenkapital 1. oktober 2022	40.000	173.836	213.836
Årets overførte overskud eller underskud	0	181.592	181.592
	40.000	355.428	395.428

Noter

	1/10 2022 - 30/9 2023	13/1 2022 - 30/9 2022		
1. Øvrige finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	250.066	87.861		
Andre finansielle omkostninger	875.572	293.773		
	1.125.638	381.634		
2. Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	72.094	-40.986		
Årets regulering af udskudt skat	79.806	91.190		
Regulering af tidligere års skat	24.148	0		
	176.048	50.204		
	30/9 2023	30/9 2022		
3. Grunde og bygninger				
Kostpris 1. oktober	30.284.620	0		
Tilgang i årets løb	300.000	30.284.620		
Kostpris 30. september	30.584.620	30.284.620		
Af- og nedskrivninger 1. oktober	-170.717	0		
Årets afskrivninger	-517.152	-170.717		
Af- og nedskrivninger 30. september	-687.869	-170.717		
Regnskabsmæssig værdi 30. september	29.896.751	30.113.903		
4. Gældsforpligtelser				
	Gæld i alt 30/9 2023	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/9 2023	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	17.059.294	390.541	16.668.753	15.356.502
Gæld til pengeinstitutter	5.487.142	500.000	4.987.142	3.035.142
Deposita	1.111.847	0	1.111.847	111.847
	23.658.283	890.541	22.767.742	18.503.491

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 17.367 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør 29.897 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 6.400 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

6. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Kovaltsenko Holding ApS, CVR-nr. 31591007, 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.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

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.

Torben Kovaltsenko Jørgensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Torben Kovaltsenko Jørgensen

Direktør

ID: ec7e95fe-f9a2-47f0-b5aa-367fe961c1ab

Tidspunkt for underskrift: 13-12-2023 kl.: 11:15:59

Underskrevet med MitID



Ole Baastrup Søndergaard

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ole Baastrup Søndergaard

Revisor

ID: 3126043f-a9f2-497a-87d7-2fbb336f9c6b

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 13-12-2023 kl.: 12:00:05

Underskrevet med MitID



Torben Kovaltsenko Jørgensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Torben Kovaltsenko Jørgensen

Dirigent

ID: ec7e95fe-f9a2-47f0-b5aa-367fe961c1ab

Tidspunkt for underskrift: 13-12-2023 kl.: 12:23:14

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 5c82d7YsYnU251381162

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.