

Revidata

Kenny Mencke · Michel Mandrup · Minna Jensen · Anne Haarløv
Registrerede revisorer

Erhvervsstyrelsen

Ejendommen Kirke Værløsevej 34 ApS

Andantevej 4
2730 Herlev

Årsrapport 8/2 - 31/12 2022

1. regnskabsår

CVR-nr : 43 04 44 43

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 25. april 2023
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Daniel Hein
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for året 8/2 - 31/12 2022	9
Balance pr. 31. december 2022	10
Noter til årsregnskabet	12

Selskabsoplysninger

Selskabet

Navn: Ejendommen Kirke Værløsevej 34 ApS
Andantevej 4
2730 Herlev

CVR-nr.: 43 04 44 43
Regnskabsår: 8/2 - 31/12 2022

Direktion

Daniel Hein

Revisor

Revidata Registrerede Revisorer A/S
Registreret revisionsvirksomhed
Bagsværdvej 92
2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr.: 37 02 98 15

Erklæringsgivende revisor: Michel Mandrup

Ejere

El-Partner Holding ApS, Brønshøj
Uzbek Holding ApS, Herlev
Balswel Properties ApS, Søborg

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 8/2 - 31/12 2022, omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning samt årsregnskabet, indeholdende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Selskabet har fravalgt revision, og ledelsen erklærer at betingelserne for fravalg fortsat er opfyldt.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet. Ledelsesberetningen giver efter vor opfattelse en retvisende redegørelse.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 25. april 2023

Underskrevet elektronisk, se bagerste side

I direktionen

Daniel Hein

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse af Ejendommen Kirke Værløsevej 34 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Kirke Værløsevej 34 ApS for regnskabsåret 8/2 - 31/12 2022 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 revisors Etiske 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.

Kgs. Lyngby, den 25. april 2023

Revidata Registrerede Revisorer A/S

Registreret revisionsvirksomhed, CVR nr. 37029815

Michel Mandrup

Registreret revisor

mne33770

Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering og udlejning af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb der vedrører regnskabsåret, uanset betalingstidspunkt.

Omkostninger, der er medgået til solgte varer og ydelser, er medtaget i det år, hvori indtægten fra salget er medtaget.

Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå 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 indregnes aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra selskabets ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen når levering af ydelsen har fundet sted.

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver

Driftsmidler, som kan straks afskrives efter gældende skatteregler, og driftsmidler med en fysisk levetid under 3 år, omkostningsføres i resultatopgørelsen i købsåret.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver består af årets værdireguleringer på investeringsejendomme.

Andre finansielle indtægter og omkostninger

Andre finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og årets regulering af udskudt skat.

Aktuel skat beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst og måles på grundlag af gældende skattesats på balancedagen.

Selskabet indgår i sambeskattet koncernforhold. Skatteeffekten af sambeskatningen i koncernen fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster, hvilket medfører fuld refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Balancen

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme (Porteføljeejendomme)

Investeringsejendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsejendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendomme over resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af ekstern vurderingsmand, en afkastbaseret markedsværdi eller på baggrund af konkrete købstilbud. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommenes nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Nettoleje:

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde, hvor den opkrævede leje ikke udgør markedslejen, indregnes reguleringer til markedslejen, når disse varsles overfor lejer. Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af selskabet betalt direkte af lejerne samt accessoriske ydelser, til erhvervslejemål. Alle beløb er fastsat ejendom for ejendom.

Ejendommenes driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vand og el, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber mv.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administrationen af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

Der afsættes løbende vedligeholdelsesarbejder og investeringer ud fra budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres til nettorealisationsværdien med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte udbetalinger vedrørende omkostninger i efterfølgende regnskabsår.

Hensatte forpligtelser

Udskudte skatteforpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning af udskudte skatteforpligtelser.

Udskudt skat opgøres på grundlag af gældende skatteregler på balancetidspunktet og gældende skattesats på forventet udnyttelsestidspunkt.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter måles til pantebrevsrestgælden, som indregnes under regnskabsposten "Gæld til kreditinstitutter".

Gældsforpligtelser - i øvrigt

Andre gældsforpligtelser måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel restgæld.

Aktuel skatte tilgodehavende

Aktuel skatte tilgodehavende indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års indkomster, og fratrukket betalte aconto skatter.

**Resultatopgørelse
for året 8/2 - 31/12 2022**

<u>Note</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	24.056
1 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	<u>2.339.124</u>
Resultat af primær drift	2.363.180
2 Andre finansielle omkostninger	<u>-595.529</u>
Resultat før skat	1.767.651
Skat af årets resultat	<u>-388.883</u>
Årets resultat	<u>1.378.768</u>
 Forslag til resultatdisponering:	
Overført overskud eller underskud	<u>1.378.768</u>
Disponeret i alt	<u>1.378.768</u>

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

**Balance - Aktiver
pr. 31. december 2022**

<u>Note</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver	
Materielle anlægsaktiver	
3 Investeringsejendomme	<u>16.380.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>16.380.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>16.380.000</u>
Omsætningsaktiver	
Tilgodehavender	
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.724
Andre tilgodehavender	125.724
Periodeafgrænsningsposter	<u>5.668</u>
Tilgodehavender i alt	<u>134.116</u>
Likvide beholdninger	
Likvide beholdninger	<u>69.549</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>69.549</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>203.665</u>
Aktiver i alt	<u><u>16.583.665</u></u>

Balance - Passiver pr. 31. december 2022

<u>Note</u>	<u>2022</u>
Egenkapital	
Virksomhedskapital	40.000
Overført overskud eller underskud	<u>1.378.768</u>
Egenkapital i alt	<u>1.418.768</u>
Hensatte forpligtigelser	
Hensættelser til udskudt skat	<u>514.607</u>
Hensatte forpligtigelser i alt	<u>514.607</u>
Langfristede gældsforpligtigelser	
Gæld til kreditinstitutter	7.420.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	94.860
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.452.587
Gæld til kapitalinteresser	<u>3.602.064</u>
4 Langfristede gældsforpligtigelser i alt	<u>14.569.511</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser	
Leverandører af varer og tjenesteydelser	39.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	<u>41.779</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	<u>80.779</u>
Gældsforpligtigelser i alt	<u>14.650.290</u>
Passiver i alt	<u><u>16.583.665</u></u>
5 Sikkerheder og pantsætninger	
6 Eventualforpligtigelser og eventualaktiver	

Noter til årsregnskabet

<u>Note</u>	<u>2022</u>								
<p>1 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver Dagsværdiregulering af investeringsejendomme Dagsværdiregulering af investeringsaktiver i alt</p>	<hr style="border: 0.5px solid black;"/> <p style="text-align: right;">2.339.124</p> <hr style="border: 0.5px solid black;"/> <p style="text-align: right;">2.339.124</p> <hr style="border: 1.5px solid black;"/>								
<p>2 Andre finansielle omkostninger Renter vedrørende tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser udgør t.kr. 92</p>									
<p>3 Investeringsejendomme Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi, på følgende grundlag.</p> <p>Afkastkrav/Bruttoleje: <i>Kontorejendomme</i></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 40%;"></th> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">Beliggenhed/St.</th> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">Bruttoleje pr. k</th> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">Afkastkrav</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>København</td> <td style="text-align: center;">Sekundær</td> <td style="text-align: center;">kr. 680-1.500</td> <td style="text-align: center;">2,2%-3,4%</td> </tr> </tbody> </table>		Beliggenhed/St.	Bruttoleje pr. k	Afkastkrav	København	Sekundær	kr. 680-1.500	2,2%-3,4%	
	Beliggenhed/St.	Bruttoleje pr. k	Afkastkrav						
København	Sekundær	kr. 680-1.500	2,2%-3,4%						
<p>4 Langfristede gældsforpligtigelser Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 7.420</p>									
<p>5 Sikkerheder og pantsætninger</p> <p>Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, hvor den samlede gæld udgør t.kr. 7.420 er der deponeret ejerpantebrev på nom. t.kr. 7.420 med pant i aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 16.380</p>									
<p>6 Eventualforpligtelser og eventualaktiver</p> <p>Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som tilknyttet virksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter, kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. balancedagen t.kr. 326. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.</p>									

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.

Daniel Hein

Navnet returneret af dansk MitID var:
Daniel Hein
Direktør
På vegne af Ejendommen Kirke Værløsevej 34 ApS
ID: f313e3f3-b578-44c8-8ebb-3e06c648be80
Tidspunkt for underskrift: 25-04-2023 kl.: 17:20:20
Underskrevet med MitID



Daniel Hein

Navnet returneret af dansk MitID var:
Daniel Hein
Dirigent
På vegne af Ejendommen Kirke Værløsevej 34 ApS
ID: f313e3f3-b578-44c8-8ebb-3e06c648be80
Tidspunkt for underskrift: 25-04-2023 kl.: 17:20:20
Underskrevet med MitID



Michel Mandrup

Navnet returneret af dansk MitID var:
Michel Mandrup
Registreret revisor
På vegne af Revidata Registrerede Revisorer A/S
ID: 68c44038-640a-40fb-a952-a6182d6748dd
Tidspunkt for underskrift: 25-04-2023 kl.: 17:57:31
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 6a8623nYzrr249873283

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.