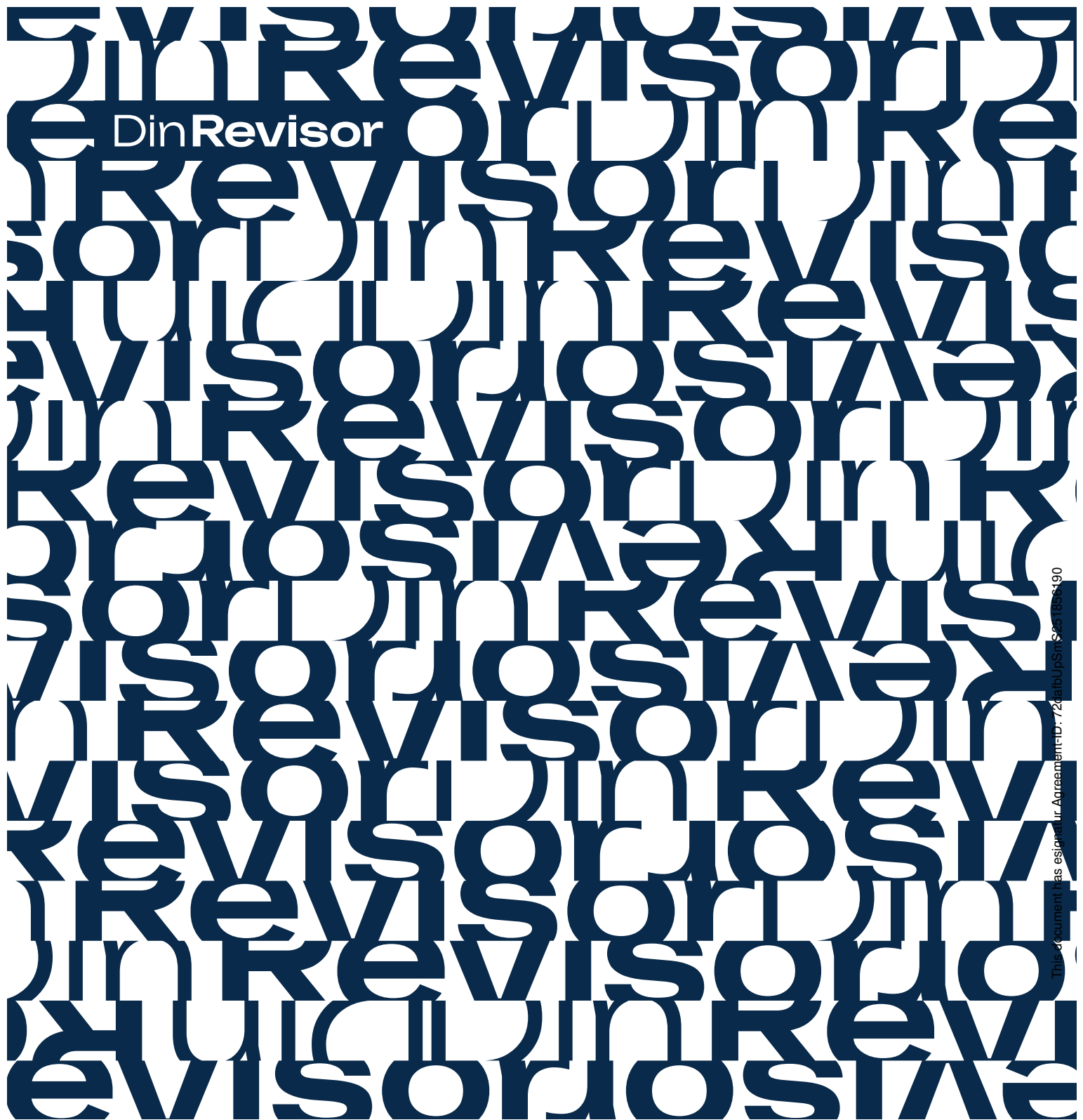


DinRevisor



This document has esignatur Agreement-ID: 72c0af0UpSfR8257856190

KV34 ApS

Årsrapport

01.01.2023–31.12.2023

CVR 43 04 44 43

Fremlagt og godkendt af generalforsamlingen
med dirigent Daniel Hein 10.06.2024
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

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 1/1 - 31/12 2023	10
Balance pr. 31. december 2023	11
Noter til årsregnskabet	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

Navn: KV34 ApS
Andantevej 4
2730 Herlev

CVR-nr.: 43 04 44 43
Regnskabsår: 1/1 - 31/12 2023

Direktion

Daniel Hein

Revisor

DinRevisor Lyngby A/S Godkendte Revisorer
Godkendt revisionsvirksomhed
Bagsværdvej 92
2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr.: 37 02 98 15

**Erklæringsgivende
revisor:** Michel Mandrup

Ejere

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

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 1/1 - 31/12 2023, 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 10. juni 2024
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

I direktionen

Daniel Hein

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse af KV34 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KV34 ApS for regnskabsåret 1/1 - 31/12 2023 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 10. juni 2024
DinRevisor Lyngby A/S Godkendte Revisorer
Godkendt 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.

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, 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.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger består af udlejningsomkostninger forbundet med driften af selskabets investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger består af løn og gager, pensioner, sociale bidrag og øvrige lønrelaterede omkostninger samt refusioner.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver

Driftsmidler, som kan straksafskrives 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.

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer.

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

Investeringsaktiver (Porteføljeejendomme)

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

Investeringsaktiver værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsaktiver til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendomme over resultatopgørelsen.

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

Anvendt regnskabspraksis

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 lejeren. 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.

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres til nettorealiseringsværdien 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 indregnes på optagelsestidspunktet til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gældsforpligtelser til amortiseret kostpris, således at kurstab og låneomkostninger fordeles over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet. Regnskabsposten indregnes under "Gæld til kreditinstitutter".

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter depositum og forudbetalt husleje, der er modtaget fra lejere forud for lejeperiodens opstart.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser - i øvrigt

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

Aktuel skatteforpligtelse

Aktuel skatteforpligtelse 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 1/1 - 31/12 2023

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	903.566	24.056
1 Personaleomkostninger	-117.082	0
2 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	<u>3.620.000</u>	<u>2.339.124</u>
Resultat af primær drift	4.406.484	2.363.180
3 Andre finansielle omkostninger	<u>-1.064.572</u>	<u>-595.529</u>
Resultat før skat	3.341.912	1.767.651
Skat af årets resultat	<u>-735.223</u>	<u>-388.883</u>
Årets resultat	<u>2.606.689</u>	<u>1.378.768</u>
 Forslag til resultatdisponering:		
Overført overskud eller underskud	<u>2.606.689</u>	<u>1.378.768</u>
Disponeret i alt	<u>2.606.689</u>	<u>1.378.768</u>

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

**Balance - Aktiver
pr. 31. december 2023**

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	<u>20.000.000</u>	16.380.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>20.000.000</u>	16.380.000
Anlægsaktiver i alt	<u>20.000.000</u>	16.380.000
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	209.694	2.724
Andre tilgodehavender	61.177	125.724
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	5.668
Tilgodehavender i alt	<u>270.871</u>	134.116
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	<u>255.342</u>	69.549
Likvide beholdninger i alt	<u>255.342</u>	69.549
Omsætningsaktiver i alt	<u>526.213</u>	203.665
Aktiver i alt	<u>20.526.213</u>	<u>16.583.665</u>

Balance - Passiver pr. 31. december 2023

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført overskud eller underskud	<u>3.985.457</u>	<u>1.378.768</u>
Egenkapital i alt	<u>4.025.457</u>	<u>1.418.768</u>
Hensatte forpligtigelser		
Hensættelser til udskudt skat	<u>1.311.007</u>	514.607
Hensatte forpligtigelser i alt	<u>1.311.007</u>	<u>514.607</u>
Langfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	7.269.200	7.420.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	95.535	94.860
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.068.509	3.452.587
Gæld til kapitalinteresser	<u>4.228.219</u>	<u>3.602.064</u>
5 Langfristede gældsforpligtigelser i alt	<u>14.661.463</u>	<u>14.569.511</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	234.812	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	40.000	39.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	<u>253.474</u>	<u>41.779</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	<u>528.286</u>	<u>80.779</u>
Gældsforpligtigelser i alt	<u>15.189.749</u>	<u>14.650.290</u>
Passiver i alt	<u>20.526.213</u>	<u>16.583.665</u>
6 Sikkerheder og pantsætninger		
7 Eventualforpligtigelser og eventualaktiver		
8 Usædvanlige forhold		

Noter til årsregnskabet

<u>Note</u>	<u>2023</u>
1 Personaleomkostninger	
Lønninger	102.079
Pensioner	761
Andre omkostninger til social sikring	14.242
Personaleomkostninger i alt	117.082
Det gennemsnitlige antal fuldtidsmedarbejdere beskæftigede i regnskabsperioden udgjorde	1
2 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.620.000
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver i alt	3.620.000
3 Andre finansielle omkostninger	
Renter vedrørende tilknyttede virksomheder udgør t.kr. 51	
4 Investeringsejendomme	
Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi, på følgende grundlag.	
Afkastkrav/Bruttoleje:	
<i>Kontorejendomme</i>	
	<u>Beliggenhed/St. Bruttoleje pr. k Afkastkrav</u>
København	Sekundær kr. 680-1.500 4,5%-5,5%
5 Langfristede gældsforpligtigelser	
Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 6.435	
6 Sikkerheder og pantsætninger	
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, hvor den samlede gæld udgør t.kr. 7.705 er der deponeret ejerpantebrev på nom. t.kr. 7.800 med pant i aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 20.000	
7 Eventualforpligtelser og eventualaktiver	
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. 432. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.	

Noter til årsregnskabet

2023

Note**8 Usædvanlige forhold**

Selskabet er udfordret på likviditeten grundet stigende renter. På baggrund heraf har selskabets ejer Uzbek Holding ApS afgivet indeståelseserklæring for driften indtil den 31. december 2024 med op til t.kr. 700, hvorfor der ikke er usikkerhed om selskabets fortsatte drift.

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 KV34 ApS

ID: f313e3f3-b578-44c8-8ebb-3e06c648be80

Tidspunkt for underskrift: 11-06-2024 kl.: 21:37:55

Underskrevet med MitID



Daniel Hein

Navnet returneret af dansk MitID var:

Daniel Hein

Dirigent

På vegne af KV34 ApS

ID: f313e3f3-b578-44c8-8ebb-3e06c648be80

Tidspunkt for underskrift: 11-06-2024 kl.: 21:37:55

Underskrevet med MitID



Michel Mandrup

Navnet returneret af dansk MitID var:

Michel Mandrup

Registreret revisor

På vegne af DinRevisor Lyngby A/S Godkendte Revisorer

ID: 3798537d-5d64-4cbd-97f2-be3916f9feca

Tidspunkt for underskrift: 12-06-2024 kl.: 07:53:57

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 72dafbUpSmS251856190

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.