KV34 ApS

Kirke Værløsevej 34
3500 Værløse

CVR nr. 43044443

Årsrapport
1. jan. 2024 - 31. dec. 2024

This document has esignatur Agreement-ID: d9e935pqzSz2526346l2

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. jun. 2025

Daniel Hein

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger
Selskabsoplysninger 3

Ledelsespåtegninger
Ledelsespåtegning 4

Revisors erklæring
Revisors erklæring om opstilling af årsrapporten 5

Ledelsesberetning
Ledelsesberetning 6

Årsrapporten
Anvendt regnskabspraksis 7
Resultatopgørelse 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024 10
Balance 31. dec. 2024 11
Noter 13

This document has esignatur Agreement-ID: d9e935pqzSz2526346l2

Selskabsoplysninger

Selskabet

KV34 ApS
Kirke Værløsevej 34
3500 Værløse

CVR-nr:	43044443
Stiftelsesdato:	8. feb. 2022
Direktion:	Daniel Hein
Regnskabsår:	1. jan. 2024 - 31. dec. 2024

Revisor

Navn og efternavn på revisor:	Michel Mandrup
Beskrivelse af revisor:	Registreret revisor
Revisors MNE-nummer:	mne33770
Firmanavn:	DinRevisor Lyngby A/S Godkendte Revisorer
Vejnavn:	Bagsværdvej
Nummer:	92
Postnummer:	2800
By:	Kgs. Lyngby
CVR-nr:	37029815

This document has esignatur Agreement-ID: d9e935pqzSz2526346l2

Ledelsespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024 for KV34 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. dec. 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024.

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

Årsrapporten er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det anbefales at årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Værløse, den 16. jun. 2025

Direktion

Daniel Hein
Direktør

This document has esignatur Agreement-ID: d9e935pqzSz2526346l2

Revisors erklæring om opstilling af årsrapporten

Til den daglige ledelse i KV34 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for KV34 ApS for regnskabsåret 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 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 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kgs. Lyngby, 16. jun. 2025

DinRevisor Lyngby A/S Godkendte Revisorer
CVR: 37029815

Michel Mandrup
Registreret revisor
MNE-nr.: mne33770

This document has esignatur Agreement-ID: d9e935pqzSz2526346l2

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse udviser et overskud på kr. 1.140.340, og virksomhedens balance pr. 31. dec. 2024 udviser en egenkapital på kr. 5.165.797.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

This document has esignatur Agreement-ID: d9e935pqzSz2526346l2

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

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

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.
Nettoomsætning indregnes ekskl. moms med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter værdipapirer, renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

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

This document has esignatur Agreement-ID: d9e935pqzSz252634612

Investeringsejendomme

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

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforholdene.

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.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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 eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

This document has esignatur Agreement-ID: d9e935pqzSz252634612

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

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.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Kortfristet tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Kortfristet selskabsskat (skyldig) til tilknyttede virksomheder".

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.

Gældsforpligtelser

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"

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

This document has esignatur Agreement-ID: d9e935pqzSz252634612

Resultatopgørelse 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Bruttoresultat		**1.130.991**	**903.568**
Personaleomkostninger	1	-131.199	-117.082
Andre driftsomkostninger		-46.662	0
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		**953.130**	**786.486**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.500.000	3.620.000
Resultat før finansielle poster		**2.453.130**	**4.406.486**
Andre finansielle indtægter		15.937	53.606
Øvrige finansielle omkostninger	2	-1.007.054	-1.118.180
Resultat før skat		**1.462.013**	**3.341.912**
Skat af årets resultat		-321.673	-735.223
Årets resultat		**1.140.340**	**2.606.689**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.140.340	2.606.689
Årets resultat		**1.140.340**	**2.606.689**

This document has esignatur Agreement-ID: d9e935pqzSz2526346l2

Balance 31. dec. 2024

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	21.500.000	20.000.000
Materielle anlægsaktiver		**21.500.000**	**20.000.000**
Anlægsaktiver i alt		**21.500.000**	**20.000.000**
Råvarer og hjælpematerialer		243.000	0
Varebeholdninger		**243.000**	**0**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		210.455	209.694
Andre tilgodehavender		4.891.514	0
Kortfristet tilgodehavende skat		8.327	0
Tilgodehavender moms og afgifter		2.716	0
Kortfristet tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		0	61.177
Tilgodehavender		**5.113.012**	**270.871**
Likvide beholdninger		**294.831**	**255.342**
Omsætningsaktiver i alt		**5.650.843**	**526.213**
Aktiver i alt		**27.150.843**	**20.526.213**

This document has esignatur Agreement-ID: d9e935pqzSz252634612

Balance 31. dec. 2024

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Passiver			
Selskabskapital		40.000	40.000
Overført resultat		5.125.797	3.985.457
Egenkapital		**5.165.797**	**4.025.457**
Hensættelse til udskudt skat		1.641.007	1.311.007
Hensatte forpligtelser		**1.641.007**	**1.311.007**
Langfristet gæld til realkreditinstitutter		11.956.394	7.269.200
Langfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse		4.608.036	4.228.219
Gæld til tilknyttede virksomheder langfristede		3.222.311	3.068.509
Langfristede kontraktlige forpligtelser		86.535	95.535
Langfristede gældsforpligtelser	**4**	**19.873.276**	**14.661.463**
Kortfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt		234.812	234.812
Leverandører af varer og tjenesteydelser		70.913	40.000
Skyldig moms og afgifter		0	248.507
Anden gæld, herunder skyldige skatter mv. (kortfristet)		165.038	4.967
Kortfristede forpligtelser		**470.763**	**528.286**
Gældsforpligtelser		**20.344.039**	**15.189.749**
Passiver i alt		**27.150.843**	**20.526.213**

This document has esignatur Agreement-ID: d9e935pqzSz252634612

Noter

	2024	2023
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	129.168	102.079
Pensioner	1.328	761
Andre omkostninger til social sikring	703	68
Andre personaleomkostninger	0	14.174
I alt	**131.199**	**117.082**
Gennemsnitligt antal ansatte	1	1

	2024	2023
	kr.	kr.
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	960.116	1.067.289
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	46.938	50.891
I alt	**1.007.054**	**1.118.180**

	2024
	kr.
3. Investeringsejendomme	
Dagsværdien af aktiverne pr. statusdato	21.500.000
Ændringer i dagsværdiregulering i resultatopgørelsen	1.500.000

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi, på følgende grundlag.
Afkastkrav/Bruttoleje:
Kontorejendomme

Beliggenhed	Stand	Bruttoleje pr. kvm	Afkastkrav
Forstæder nord	Sekundær	kr. 600 - kr. 800	5,86%

Følsomhedsanalyse +/- 0,25%:
Det gennemsnitlige afkastkrav for alle selskabets investeringsejendomme er 5,86%.

Dagsværdien på selskabets investeringsejendomme er t.kr. 21.500.000 baseret på et gennemsnitligt afkastkrav
på 5,86%. Ved en ændring på + 0,25% point dvs. 6,11%, udviser værdien t.kr. 20.620, hvilket

This document has esignatur Agreement-ID: d9e935pqzSz2526346l2

giver en
resultat påvirkning på t.kr. -880. Ved en ændring på – 0,25% point dvs. 5,61% udviser værdien t.kr.
22.458, hvilket giver en resultatpåvirkning på t.kr. 958.

	Gæld Primo	Gæld Ultimo	Restgæld efter 5 år
4. Langfristede gældsforpligtelser			
Langfristet gæld til realkreditinstitutter	7.269.200	11.956.394	10.207.300
Anden gæld, herunder skyldige skatter mv. (langfristet)	95.535	86.535	86.535
Langfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse	4.228.219	4.608.036	4.608.036
Gæld til tilknyttede virksomheder langfristede	3.068.509	3.222.311	3.222.311
I alt	**14.661.463**	**19.873.276**	**18.124.182**

5. Oplysning om eventualforpligtelser

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. Regnskabet for moderselskabet Uzbek Holding ApS er ikke aflagt, hvorfor skyldig selskabsskat ikke kan oplyses. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter hvor den samlede gæld udgør t.kr. 12.382 har pant t.kr. 12.800 i Investeringsejendomme med regnskabsmæssig værdi t.kr. 21.500.

This document has esignatur Agreement-ID: d9e935pqzSz2526346l2

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

Michel Mandrup

Navn returneret af MitId: Michel Mandrup
Registreret revisor
ID: 3798537d-5d64-4cbd-97f2-be3916f9feca
IP-adresse: 176.22.251.194:19124
Dato for underskrift: 25-06-2025 11:05:12 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId - privat

Daniel Hein



Direktør og Dirigent
IP-adresse: 195.249.232.187:9718
Dato for underskrift: 25-06-2025 11:44:50 CEST (+02:00)
Underskrevet med eSignatur EasySign

This document has esignatur Agreement-ID: d9e935pqzSz252634612

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.

Secured by esignatur