

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Lautrupsgade 11
2100 København
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

KV 18 A ApS

c/o Lund Elmer Sandager, Kalvebod Brygge 39, 5., 1560 København V

CVR-nr. 44 50 41 46

Årsrapport

18. december 2023 - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. juni 2025.

Reno di Stefano
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 18. december 2023 - 31. december 2024	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 18. december 2023 - 31. december 2024 for KV 18 A 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. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 18. december 2023 - 31. december 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023/24 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 24. juni 2025

Direktion

Ernst Ulrik Bayer
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i KV 18 A ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KV 18 A ApS for regnskabsåret 18. december 2023 - 31. december 2024 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 revisorers 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.

København, den 24. juni 2025

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen
statsautoriseret revisor
mne34111

Selskabsoplysninger

Selskabet

KV 18 A ApS
c/o Lund Elmer Sandager
Kalvebod Brygge 39, 5.
1560 København V

CVR-nr.: 44 50 41 46
Regnskabsår: 18. december - 31. december

Direktion

Ernst Ulrik Bayer, Direktør

Revisor

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab
Lautrupsgade 11
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at besidde, udleje og udvikle ejendommen Kongevejen 18 A, Dragør.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 795 t.kr. Det ordinære resultat efter skat udgør -198 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende, som følge af det er selskabets første regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KV 18 A ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendommen, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter- og afgifter og andre omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

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 aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Overkurs ved emission

Overkurs ved emission omfatter beløb, der er indbetalt som overkurs i henhold til tegning af kapitalandele. Omkostninger ved en gennemført emission fradrages i overkursbeløbet.

Overkursreserven kan benyttes til udbytte, fondsemission og dækning af underskud.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	18/12 2023
	- 31/12 2024 kr.
Bruttofortjeneste	794.925
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-190.057
Driftsresultat	604.868
1 Øvrige finansielle omkostninger	-857.708
Resultat før skat	-252.840
Skat af årets resultat	55.180
Årets resultat	-197.660
Forslag til resultatdisponering:	
Disponeret fra overført resultat	-197.660
Disponeret i alt	-197.660

Balance

Aktiver		
<u>Note</u>		31/12 2024 kr.
Anlægsaktiver		
2	Grunde og bygninger	21.848.518
	Materielle anlægsaktiver i alt	21.848.518
Anlægsaktiver i alt		21.848.518
Omsætningsaktiver		
	Udskudte skatteaktiver	55.180
	Periodeafgrænsningsposter	30.277
	Tilgodehavender i alt	85.457
	Likvide beholdninger	1.500.966
Omsætningsaktiver i alt		1.586.423
Aktiver i alt		23.434.941

Balance

Passiver		
<u>Note</u>		31/12 2024 kr.
Egenkapital		
	Virksomhedskapital	40.000
	Overkurs ved emission	2.460.000
	Overført resultat	-197.660
	Egenkapital i alt	2.302.340
Gældsforpligtelser		
3	Gæld til realkreditinstitutter	12.192.168
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	12.192.168
	Kortfristet del af langfristet gæld	435.692
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000
	Gæld til kapitalinteresser	8.225.829
	Anden gæld	263.912
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	8.940.433
	Gældsforpligtelser i alt	21.132.601
	Passiver i alt	23.434.941
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapi- tal kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført resul- tat kr.	I alt kr.
Egenkapital 18. december 2023	40.000	0	0	40.000
Kontant kapitaludvidelse	0	2.460.000	0	2.460.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	-197.660	-197.660
	40.000	2.460.000	-197.660	2.302.340

Noter

	18/12 2023 - 31/12 2024 kr.
1. Øvrige finansielle omkostninger	
Andre finansielle omkostninger	857.708
	857.708
2. Grunde og bygninger	
Tilgang i årets løb	22.038.575
Kostpris 31. december 2024	22.038.575
Årets afskrivninger	-190.057
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	-190.057
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	21.848.518
3. Gæld til realkreditinstitutter	
Gæld til realkreditinstitutter i alt	12.627.860
Heraf forfalder inden for 1 år	-435.692
	12.192.168
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	10.264.960
4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 12.628 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 21.849 t.kr.	