

**Grant Thornton**  
Godkendt  
Revisionspartnerselskab

Lautrupsgade 11  
2100 København  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# **KV15 ApS**

**Agervænget 5, 2791 Dragør**

**CVR-nr. 39 03 06 40**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. april 2025.

---

Reno di Stefano  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

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

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for KV15 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 1. januar - 31. december 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 22. april 2025

### **Direktion**

Reno di Stefano  
Direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejerne i KV15 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for KV15 ApS for regnskabsåret 1. januar - 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 22. april 2025

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

### **Anders Holmgaard Christiansen**

statsautoriseret revisor  
mne34111

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

KV15 ApS  
Agervænget 5  
2791 Dragør

CVR-nr.: 39 03 06 40  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Reno di Stefano, Direktør

**Revisor**

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab  
Lautrupsgade 11  
2100 København Ø

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af køb og salg af fast ejendom samt drift af samme.

### **Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

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

Årets bruttofortjeneste udgør 384 t.kr. mod 311 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 200 t.kr. mod 136 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for KV15 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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.

## 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 ejendomme, 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.

### Skat af årets resultat

Årets 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

#### Tilgodehavender

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

#### 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **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 1. januar - 31. december**

| Note                                    | 2024<br>kr.    | 2023<br>kr.    |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                | <b>384.497</b> | <b>311.147</b> |
| Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver  | -44.025        | -44.025        |
| <b>Driftsresultat</b>                   | <b>340.472</b> | <b>267.122</b> |
| Andre finansielle indtægter             | 122            | 0              |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger       | -128.530       | -131.419       |
| <b>Resultat før skat</b>                | <b>212.064</b> | <b>135.703</b> |
| Skat af årets resultat                  | -12.433        | 0              |
| <b>Årets resultat</b>                   | <b>199.631</b> | <b>135.703</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b> |                |                |
| Overføres til overført resultat         | 199.631        | 135.703        |
| <b>Disponeret i alt</b>                 | <b>199.631</b> | <b>135.703</b> |

**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>           |                                |                  |                  |
|--------------------------|--------------------------------|------------------|------------------|
| <u>Note</u>              |                                | 2024<br>kr.      | 2023<br>kr.      |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |                                |                  |                  |
| 2                        | Grunde og bygninger            | 5.709.108        | 5.753.133        |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt | 5.709.108        | 5.753.133        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>     | <b>5.709.108</b> | <b>5.753.133</b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |                                |                  |                  |
|                          | Andre tilgodehavender          | 23.567           | 9.624            |
|                          | Tilgodehavender i alt          | 23.567           | 9.624            |
|                          | Likvide beholdninger           | 38.598           | 18.757           |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b> | <b>62.165</b>    | <b>28.381</b>    |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>           | <b>5.771.273</b> | <b>5.781.514</b> |

**Balance 31. december**

| <b>Passiver</b>               |                                          |                  |                  |
|-------------------------------|------------------------------------------|------------------|------------------|
| <u>Note</u>                   |                                          | 2024<br>kr.      | 2023<br>kr.      |
| <b>Egenkapital</b>            |                                          |                  |                  |
|                               | Virksomhedskapital                       | 50.000           | 50.000           |
|                               | Overført resultat                        | 44.073           | -155.558         |
|                               | <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b>94.073</b>    | <b>-105.558</b>  |
| <b>Hensatte forpligtelser</b> |                                          |                  |                  |
|                               | Hensættelser til udskudt skat            | 12.433           | 0                |
|                               | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      | <b>12.433</b>    | <b>0</b>         |
| <b>Gældsforpligtelser</b>     |                                          |                  |                  |
| 3                             | Gæld til realkreditinstitutter           | 3.475.778        | 3.702.916        |
| 4                             | Gældsbreve                               | 1.774.543        | 1.771.538        |
| 5                             | Deposita                                 | 149.475          | 149.475          |
|                               | Langfristede gældsforpligtelser i alt    | 5.399.796        | 5.623.929        |
|                               | Kortfristet del af langfristet gæld      | 230.611          | 228.783          |
|                               | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 15.000           | 15.000           |
|                               | Anden gæld                               | 19.360           | 19.360           |
|                               | Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | 264.971          | 263.143          |
|                               | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b>5.664.767</b> | <b>5.887.072</b> |
|                               | <b>Passiver i alt</b>                    | <b>5.771.273</b> | <b>5.781.514</b> |

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Egenkapitalopgørelse**

---

|                                          | <b>Virksomhedskapital<br/>kr.</b> | <b>Overført resultat<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------|
| Egenkapital 1. januar 2023               | 50.000                            | -291.261                         | -241.261             |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                                 | 135.703                          | 135.703              |
| Egenkapital 1. januar 2024               | 50.000                            | -155.558                         | -105.558             |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                                 | 199.631                          | 199.631              |
|                                          | <b>50.000</b>                     | <b>44.073</b>                    | <b>94.073</b>        |

**Noter**

|                                                | 2024<br>kr.      | 2023<br>kr.      |
|------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>      |                  |                  |
| Andre finansielle omkostninger                 | 128.530          | 131.419          |
|                                                | <b>128.530</b>   | <b>131.419</b>   |
| <b>2. Grunde og bygninger</b>                  |                  |                  |
| Kostpris 1. januar 2024                        | 5.997.521        | 5.997.521        |
| <b>Kostpris 31. december 2024</b>              | <b>5.997.521</b> | <b>5.997.521</b> |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2024           | -244.388         | -200.363         |
| Årets afskrivninger                            | -44.025          | -44.025          |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december 2024</b> | <b>-288.413</b>  | <b>-244.388</b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b> | <b>5.709.108</b> | <b>5.753.133</b> |
| <b>3. Gæld til realkreditinstitutter</b>       |                  |                  |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt           | 3.706.389        | 3.931.699        |
| Heraf forfalder inden for 1 år                 | -230.611         | -228.783         |
|                                                | <b>3.475.778</b> | <b>3.702.916</b> |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år        | 2.586.854        | 2.815.637        |
| <b>4. Gældsbreve</b>                           |                  |                  |
| Gældsbreve i alt                               | 1.774.543        | 1.771.538        |
| Heraf forfalder inden for 1 år                 | 0                | 0                |
| <b>Gældsbreve i alt</b>                        | <b>1.774.543</b> | <b>1.771.538</b> |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år        | 0                | 0                |

**Noter**

---

|                                         | 31/12 2024<br>kr. | 31/12 2023<br>kr. |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>5. Deposita</b>                      |                   |                   |
| Deposita i alt                          | 149.475           | 149.475           |
| Heraf forfalder inden for 1 år          | 0                 | 0                 |
| <b>Deposita i alt</b>                   | <b>149.475</b>    | <b>149.475</b>    |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | 0                 | 0                 |

**6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.758 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 5.709 t.kr.