

**Kovaltsenko Ejendomme ApS**  
Hybenhaven 7, 8520 Lystrup

**CVR-nr. 42 97 74 89**

**Årsrapport**

**13. januar - 30. september 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. november 2022

---

Torben Kovaltsenko Jørgensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|                                                    | <u>Side</u> |
|----------------------------------------------------|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                                 |             |
| Ledespåtegning                                     | 1           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab    | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                           |             |
| Selskabsoplysninger                                | 3           |
| Ledelsesberetning                                  | 4           |
| <b>Årsregnskab 13. januar - 30. september 2022</b> |             |
| Anvendt regnskabspraksis                           | 5           |
| Resultatopgørelse                                  | 9           |
| Balance                                            | 10          |
| Egenkapitalopgørelse                               | 12          |
| Noter                                              | 13          |

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 13. januar - 30. september 2022 for Kovaltsenko Ejendomme 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. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 13. januar - 30. september 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lystrup, den 17. november 2022

**Direktion**

Torben Kovaltsenko Jørgensen

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

---

### **Til den daglige ledelse i Kovaltsenko Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Kovaltsenko Ejendomme ApS for regnskabsåret 13. januar - 30. september 2022 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.

Ikast, den 17. november 2022

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

### **Ole Baastrup Søndergaard**

statsautoriseret revisor  
mne10823

## Selskabsoplysninger

---

|                  |                                                         |                            |
|------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Selskabet</b> | Kovaltsenko Ejendomme ApS                               |                            |
|                  | Hybenhaven 7                                            |                            |
|                  | 8520 Lystrup                                            |                            |
|                  | CVR-nr.:                                                | 42 97 74 89                |
|                  | Stiftet:                                                | 13. januar 2022            |
|                  | Regnskabsår:                                            | 13. januar - 30. september |
| <b>Direktion</b> | Torben Kovaltsenko Jørgensen                            |                            |
| <b>Revisor</b>   | Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab |                            |
|                  | Thrigesvej 3                                            |                            |
|                  | 7430 Ikast                                              |                            |

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er investering og udlejning af ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 776.391 kr. Det ordinære resultat efter skat udgør 173.836 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Kovaltsenko Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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 administration og lokaler.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

### 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger 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.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

|           | Brugstid |
|-----------|----------|
| Bygninger | 50 år    |

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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 henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrasket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Kovaltsenko Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### 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, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

---

| <u>Note</u>                                       | 13/1 2022             |
|---------------------------------------------------|-----------------------|
|                                                   | <u>- 30/9 2022</u>    |
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>776.391</b>        |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | <u>-170.717</u>       |
| <b>Driftsresultat</b>                             | <b>605.674</b>        |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger                 | <u>-381.634</u>       |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>224.040</b>        |
| Skat af årets resultat                            | <u>-50.204</u>        |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b><u>173.836</u></b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>           |                       |
| Overføres til overført resultat                   | <u>173.836</u>        |
| <b>Disponeret i alt</b>                           | <b><u>173.836</u></b> |

## Balance

---

| <b>Aktiver</b>           |                                                  |                          |
|--------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u>              |                                                  | <u>30/9 2022</u>         |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |                                                  |                          |
| 2                        | Grunde og bygninger                              | <u>30.113.903</u>        |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt                   | <u>30.113.903</u>        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                       | <b><u>30.113.903</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |                                                  |                          |
|                          | Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder | 40.986                   |
|                          | Periodeafgrænsningsposter                        | <u>54.187</u>            |
|                          | Tilgodehavender i alt                            | <u>95.173</u>            |
|                          | Likvide beholdninger                             | <u>847.020</u>           |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>                   | <b><u>942.193</u></b>    |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>                             | <b><u>31.056.096</u></b> |

## Balance

| <b>Passiver</b>               |                                              |                   |
|-------------------------------|----------------------------------------------|-------------------|
| <u>Note</u>                   |                                              | <u>30/9 2022</u>  |
| <b>Egenkapital</b>            |                                              |                   |
|                               | Virksomhedskapital                           | 40.000            |
|                               | Overført resultat                            | 173.836           |
|                               | <b>Egenkapital i alt</b>                     | <b>213.836</b>    |
| <b>Hensatte forpligtelser</b> |                                              |                   |
|                               | Hensættelser til udskudt skat                | 91.190            |
|                               | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>          | <b>91.190</b>     |
| <b>Gældsforpligtelser</b>     |                                              |                   |
|                               | Gæld til realkreditinstitutter               | 17.045.622        |
|                               | Gæld til pengeinstitutter                    | 5.443.468         |
|                               | Deposita                                     | 1.014.731         |
| 3                             | Langfristede gældsforpligtelser i alt        | 23.503.821        |
| 3                             | Kortfristet del af langfristet gæld          | 891.570           |
|                               | Leverandører af varer og tjenesteydelser     | 82.749            |
|                               | Gæld til tilknyttede virksomheder            | 6.137.861         |
|                               | Anden gæld                                   | 135.069           |
|                               | Kortfristede gældsforpligtelser i alt        | 7.247.249         |
|                               | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              | <b>30.751.070</b> |
|                               | <b>Passiver i alt</b>                        | <b>31.056.096</b> |
| 4                             | <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> |                   |
| 5                             | <b>Eventualposter</b>                        |                   |

## Egenkapitalopgørelse

---

|                                          | <b>Virksomhedskapital</b> | <b>Overført resultat</b> | <b>I alt</b>   |
|------------------------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------|
| Egenkapital 13. januar 2022              | 0                         | 0                        | 0              |
| Egenkapital 13. januar 2022              | 0                         | 0                        | 0              |
| Kontant kapitaludvidelse                 | 40.000                    | 0                        | 40.000         |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                         | 173.836                  | 173.836        |
|                                          | <b>40.000</b>             | <b>173.836</b>           | <b>213.836</b> |

## Noter

13/1 2022  
- 30/9 2022

### 1. Øvrige finansielle omkostninger

|                                                    |                |
|----------------------------------------------------|----------------|
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 87.861         |
| Andre finansielle omkostninger                     | 293.773        |
|                                                    | <b>381.634</b> |

30/9 2022

### 2. Grunde og bygninger

|                                                 |                   |
|-------------------------------------------------|-------------------|
| Tilgang i årets løb                             | 30.284.620        |
| <b>Kostpris 30. september 2022</b>              | <b>30.284.620</b> |
| Årets afskrivninger                             | -170.717          |
| <b>Af- og nedskrivninger 30. september 2022</b> | <b>-170.717</b>   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022</b> | <b>30.113.903</b> |

### 3. Gældsforpligtelser

|                                | <b>Gæld i alt<br/>30/9 2022</b> | <b>Kortfristet<br/>del af lang-<br/>fristet gæld</b> | <b>Langfristet<br/>gæld<br/>30/9 2022</b> | <b>Restgæld<br/>efter 5 år</b> |
|--------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 17.427.192                      | 381.570                                              | 17.045.622                                | 15.137.772                     |
| Gæld til pengeinstitutter      | 5.953.468                       | 510.000                                              | 5.443.468                                 | 3.457.468                      |
| Deposita                       | 1.014.731                       | 0                                                    | 1.014.731                                 | 1.014.731                      |
|                                | <b>24.395.391</b>               | <b>891.570</b>                                       | <b>23.503.821</b>                         | <b>19.609.971</b>              |

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 17.752 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør 30.113 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 6.400 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevne giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

## Noter

---

### 5. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Kovaltsenko Holding ApS, CVR-nr. 31591007, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.