
Kurt Skovhave Andersen Holding ApS

Kornbuen 4, 4700 Næstved

Årsrapport for 2020/21 (regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 25 77 95 92

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling den
15/12 2021

Søren Kamper
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 4

Balance 30. september 5

Egenkapitalopgørelse 7

Noter til årsregnskabet 8

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 for Kurt Skovhave Andersen Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020/21.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 15. december 2021

Direktion

Kim Larsen

Bestyrelse

Søren Hedager Kamper
formand

Henrik Thomsen

Kim Larsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Kurt Skovhave Andersen Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kurt Skovhave Andersen Holding ApS for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 revisorerets etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende 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.

Ringsted, den 15. december 2021

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Nikolaj Frausing Borch

statsautoriseret revisor

mne44062

Selskabsoplysninger

Selskabet

Kurt Skovhave Andersen Holding ApS
Kornbuen 4
4700 Næstved

Telefon: 55 72 60 36

Telefax: 55 77 22 88

CVR-nr.: 25 77 95 92

Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september

Hjemstedskommune: Næstved

Bestyrelse

Søren Hedager Kamper, formand
Henrik Thomsen
Kim Larsen

Direktion

Kim Larsen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Eventyrvej 16
4100 Ringsted

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2020/21 DKK	2019/20 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		249.245	249.002
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	0
Bruttofortjeneste		249.245	249.002
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	2	239.760	521.671
Finansielle indtægter	3	0	482
Finansielle omkostninger		-155.084	-82.758
Resultat før skat		333.921	688.397
Skat af årets resultat	4	-19.927	-37.348
Årets resultat		313.994	651.049

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-138.543	138.543
Overført resultat		452.537	512.506
		313.994	651.049

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2020/21 DKK	2019/20 DKK
Investeringsejendomme		4.250.000	4.250.000
Materielle anlægsaktiver	5	4.250.000	4.250.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	830.303	1.090.543
Finansielle anlægsaktiver		830.303	1.090.543
Anlægsaktiver		5.080.303	5.340.543
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	201
Andre tilgodehavender		4.375	0
Udskudt skatteaktiv		153.000	184.267
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		11.340	0
Tilgodehavender		168.715	184.468
Likvide beholdninger		39.218	25.681
Omsætningsaktiver		207.933	210.149
Aktiver		5.288.236	5.550.692

Balance 30. september

Passiver

	Note	2020/21 DKK	2019/20 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	138.543
Overført resultat		1.702.186	1.774.648
Egenkapital		1.827.186	2.038.191
Gæld til realkreditinstitutter		3.131.228	3.057.791
Langfristet gæld	7	3.131.228	3.057.791
Gæld til realkreditinstitutter	7	94.927	205.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	21.125
Anden gæld		224.895	228.585
Kortfristet gæld		329.822	454.710
Gældsforpligtelser		3.461.050	3.512.501
Passiver		5.288.236	5.550.692
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	125.000	138.543	566.662	830.205
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	0	1.207.987	1.207.987
Korrigeret egenkapital 1. oktober	125.000	138.543	1.774.649	2.038.192
Køb af egne kapitalandele	0	0	-525.000	-525.000
Årets resultat	0	-138.543	452.537	313.994
Egenkapital 30. september	125.000	0	1.702.186	1.827.186

Den 26. marts 2021 erhvervede selskabet nom.15.625 af sine egne anparter, svarende til 12,5%. Den samlede betaling for aktierne udgjorde TDKK 525, som er trukket fra overført resultat under egenkapitalen. Disse aktier er ikke annulleret og besiddes derfor som egne aktier. Aktierne er erhvervet som led i generationsskifte.

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje kapitalandele i dattervirksomheder, samt erhverve fast ejendom med henblik på udlejning.

	<u>2020/21</u> DKK	<u>2019/20</u> DKK
2 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		
Andel af overskud i dattervirksomheder	239.760	521.671
	<u>239.760</u>	<u>521.671</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	201
Andre finansielle indtægter	0	281
	<u>0</u>	<u>482</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-11.340	0
Årets udskudte skat	31.267	37.348
	<u>19.927</u>	<u>37.348</u>

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. oktober	6.060.721
Kostpris 30. september	6.060.721
Værdireguleringer 1. oktober	-1.810.721
Værdireguleringer 30. september	-1.810.721
Regnskabsmæssig værdi 30. september	4.250.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på vurdering foretaget af ekstern part. Ledelsen har efterprøvet vurderingen ved en afkastbaseret model som indeholder regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	2020/21 DKK	2019/20 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	4.250.000	4.250.000
Budgetperiode	2021/22	2020/21
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	3%	3%
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	6%	6%
Gennemsnitligt afkastkrav	5,5%	5,5%

Noter til årsregnskabet

	2020/21	2019/20
	DKK	DKK
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. oktober	952.000	952.000
Kostpris 30. september	952.000	952.000
Værdireguleringer 1. oktober	138.543	-383.128
Årets resultat	239.760	521.671
Udbytte til moderselskabet	-500.000	0
Værdireguleringer 30. september	-121.697	138.543
Regnskabsmæssig værdi 30. september	830.303	1.090.543

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
A. J. Coating A/S	Næstved	500.000	100%

7 Langfristet gæld

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2020/21	2019/20
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	2.740.222	2.238.000
Mellem 1 og 5 år	391.006	819.791
Langfristet del	3.131.228	3.057.791
Inden for 1 år	94.927	205.000
	3.226.155	3.262.791

Noter til årsregnskabet

	2020/21	2019/20
	DKK	DKK
8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Pantebreve på i alt TDKK 3.370, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	4.250.000	3.042.013
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser m.fl.:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 581, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	4.250.000	3.042.013
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for datterselskabets bankforbindelser: Ejerpantebreve på i alt TDKK 460, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	1.515.000	0
Endvidere har selskabet afgivet ubegrænset selvskyldnerkaution overfor datterselskabets bankforbindelse.		

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 0. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kurt Skovhave Andersen Holding ApS for 2020/21 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Ændring af regnskabspraksis

Virksomheden har ændret regnskabspraksis for indregning af grunde og bygninger fra ÅRL §41 (kostpris fratrukket af- og nedskrivninger) til ÅRL §38 (indregning til dagsværdi). Det er ledelsens vurdering, at dette medfører et mere retvisende billede.

Ændringen har medført en forhøjelse af årets resultat for indeværende år med TDKK 34. Det har herudover påvirket virksomhedens samlede balancesum med TDKK 1.248. Egenkapitalen er påvirket med TDKK 1.248, heraf TDKK 1.208 pr. 1. oktober 2020. Virksomhedens pengestrømme er ikke påvirket af ændringen.

Sammenligningstal er påvirket med en forhøjelse af årets resultat på TDKK 34. Den samlede balancesum er forhøjet med TDKK 1.178 og egenkapitalen er forhøjet med TDKK 1.208. Virksomhedens pengestrømme er ikke påvirket af ændringen.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Driftsudgifter ejendomme

Driftsudgifter ejendomme indeholder driftsomkostninger og vedligeholdelse vedrørende udlejningsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder kontorhold mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af driftsindtægter ejendomme, driftsudgifter ejendomme og andre eksterne omkostninger.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelse tager delvist udgangspunkt i opgørelse fra ekstern part. Værdien efterprøves ved anvendelse af en afkastbaseret model.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. september 2021 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopførelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.