
Kurt Skovhave Andersen Holding ApS

Kornbuen 4, 4700 Næstved

Årsrapport for
1. oktober 2021 - 30. september 2022

CVR-nr. 25 77 95 92

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 12/12 2022

Søren Kamper
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. oktober 2021 - 30. september 2022	4
Balance 30. september 2022	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021/22.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 12. december 2022

Direktion

Kim Larsen
Direktør

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 2021 - 30. september 2022 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 revisorers 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 12. december 2022

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 CVR-nr: 25 77 95 92 Regnskabsperiode: 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 2021 - 30. september 2022

	Note	2021/22	2020/21
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering		251.155	249.245
Værdiregulering af investeringsaktiver		136.000	0
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		387.155	249.245
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	2	1.466.507	239.760
Finansielle indtægter		873	0
Finansielle omkostninger	3	-88.400	-155.084
Resultat før skat		1.766.135	333.921
Skat af årets resultat	4	-35.834	-19.927
Årets resultat		1.730.301	313.994

Resultatdisponering

	2021/22	2020/21
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.344.810	-138.543
Overført resultat	385.491	452.537
	1.730.301	313.994

Balance 30. september 2022

Aktiver

	Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
Investeringsjendomme		4.386.000	4.250.000
Materielle anlægsaktiver	5	4.386.000	4.250.000
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	2.296.810	830.303
Finansielle anlægsaktiver		2.296.810	830.303
Anlægsaktiver		6.682.810	5.080.303
Andre tilgodehavender		0	4.375
Udskudt skatteaktiv		17.000	153.000
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		111.506	11.340
Tilgodehavender		128.506	168.715
Likvide beholdninger		66.164	39.218
Omsætningsaktiver		194.670	207.933
Aktiver		6.877.480	5.288.236

Balance 30. september 2022

Passiver

	Note	2021/22	2020/21
		DKK	DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.344.810	0
Overført resultat		1.099.743	1.702.186
Egenkapital		2.569.553	1.827.186
Gæld til realkreditinstitutter		3.037.843	3.131.228
Langfristede gældsforpligtelser	7	3.037.843	3.131.228
Gæld til realkreditinstitutter	7	96.042	94.927
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.999	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		600.930	0
Anden gæld		563.113	224.895
Kortfristede gældsforpligtelser		1.270.084	329.822
Gældsforpligtelser		4.307.927	3.461.050
Passiver		6.877.480	5.288.236
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	125.000	0	1.702.185	1.827.185
Køb af egne kapitalandele	0	0	-987.933	-987.933
Årets resultat	0	1.344.810	385.491	1.730.301
Egenkapital 30. september	125.000	1.344.810	1.099.743	2.569.553

Henholdsvis den 26. marts 2021 og den 21. december 2021 erhvervede selskabet nom. 15.625 og nom. 45.625, i alt nom. 61.250 af sine egne aktier, svarende til 12,5% og 36,5%, i alt 49%. Den samlede betaling for aktierne udgjorde TDKK 1.513, 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>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
DKK	DKK

2. Indtægt af kapitalandele i dattervirksomheder

Andel af overskud i dattervirksomheder

<u>1.466.507</u>	<u>239.760</u>
<u>1.466.507</u>	<u>239.760</u>

<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
DKK	DKK

3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder

18.065 0

Andre finansielle omkostninger

70.335 155.084

88.400 **155.084**

<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
DKK	DKK

4. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

-100.166 -11.340

Årets udskudte skat

136.000 31.267

35.834 **19.927**

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
Årets værdireguleringer	136.000
Værdireguleringer 30. september	-1.674.721
Regnskabsmæssig værdi 30. september	4.386.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker. Dagsværdien er opgjort på baggrund af afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Værdier er understøttet af handler med sammenlignelige ejendomme.

Dagsværdien for beboelseslejligheder i Næstved er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2021/22
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	4.386.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	136.000
Budgetperiode	2022/23
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	3%
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	7%
Gennemsnitligt afkastkrav	5,5%

Noter til årsregnskabet

	2021/22	2020/21
	DKK	DKK
6. Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. oktober	952.000	952.000
Kostpris 30. september	952.000	952.000
Værdireguleringer 1. oktober	-121.697	138.543
Årets resultat	1.466.507	239.760
Modtagne udbytter	0	-500.000
Værdireguleringer 30. september	1.344.810	-121.697
Regnskabsmæssig værdi 30. september	2.296.810	830.303

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel
A. J. Coating A/S	Næstved	500.000	100%

7. Langfristede gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2021/22	2020/21
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	2.732.472	2.740.222
Mellem 1 og 5 år	305.371	391.006
Langfristet del	3.037.843	3.131.228
Inden for 1 år	96.042	94.927
	3.133.885	3.226.155

Noter til årsregnskabet

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	4.386.000	4.250.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 581, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	4.386.000	4.250.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelse i datterselskab:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 460, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	1.845.000	1.515.000

Andre eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet ubegrænset selvskyldnerkaution overfor datterselskabets bankforbindelse.

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 2021/22 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

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

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder driftsomkostninger og vedligeholdelse vedrørende udlejningsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, direkte omkostninger 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.

Noter til årsregnskabet

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

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

Balance

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme 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.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på historiske 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 investeringsejendomme pr. 30. september 2022 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 ejendommenes 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.

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.

Noter til årsregnskabet

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 måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Egne kapitalandele

Købs- og salgssummer for egne aktier indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat. Kapitalnedsættelse ved annullering af egne aktier reducerer selskabskapitalen med et beløb svarende til aktiernes nominelle værdi og forøger overført resultat. Udbytte af egne aktier indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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 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 resultatopgørelsen 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.