

Erhvervsstyrelsen

**Ejendomsselskabet Kurt Hansen ApS**  
**Benløse Skel 2 B**  
**4100 Ringsted**

**CVR-nummer: 38023551**

**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar - 31. december 2017**

**(2. regnskabsår)**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29/5 2018



Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang .....	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	6
Ledelsesberetning .....	7

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Noter .....	14

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Kurt Hansen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 29/5 2018

### Direktion



Michael Leo Hansen

### Bestyrelse

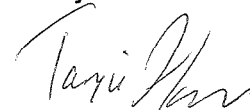
Jesper Leo Hansen



Michael Leo Hansen



Tanja Pia Hansen



Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### **Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Kurt Hansen ApS Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kurt Hansen ApS for perioden 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Konklusion**

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Fremhævelse af forhold i årsregnskabet**

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note 1 i regnskabet, hvoraf fremgår, at ledelsen forventer positiv udvikling til selskabets indtjening. Vi har ikke fundet anledning til at anlægge en anden vurdering.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Roskilde, den 29/5 2018

**PRIMA REVISION**

Registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr.: 21356190

Henrik Bonde Nielsen

Registreret revisor, FSR-danske revisorer  
mne17818

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Kurt Hansen ApS Benløse Skel 2 B 4100 Ringsted
	CVR-nr.: 38 02 35 51 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Jesper Leo Hansen Michael Leo Hansen Tanja Pia Hansen
<b>Direktion</b>	Michael Leo Hansen
<b>Revisor</b>	PRIMA REVISION Registreret revisionsanpartsselskab Ringstedvej 73 4000 Roskilde

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har bestået af udlejning af ejendomme.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for utilfredsstillende.

Der er usikkerhed om virksomhedens fortsatte drift idet hele selskabets egenkapital er tabt. Det er ledelsens opfattelse at selskabet via egen drift kan få genskabt egenkapitalen inden for de kommende år og årsregnskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kurt Hansen ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### **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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### **Generelt**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttfortjeneste.

#### **Bruttfortjeneste**

Bruttfortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med at lejen optjenes.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Investerings ejendommens driftsomkostninger**

Investerings ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **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 realkreditlån.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

	<u>Brugstid</u>
Bygninger	30 år

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/andre driftsomkostninger.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **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 samt for betalte acontoskatter.

### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

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

### **Likvider**

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger" og virksomhedens driftskreditter, der er indregnet i posten "Kreditinstitutter" under kortfristede gældsforpligtelser.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**

	2017	2016 kr. 1000
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>234.641</b>	<b>-10</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-96.933	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>137.708</b>	<b>-10</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....	202	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	29	0
Andre finansielle omkostninger .....	-167.887	0
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-29.948</b>	<b>-10</b>
2 Skat af årets resultat.....	-14.718	1
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-44.666</b>	<b>-9</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	-44.666	-9
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-44.666</b>	<b>-9</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017  
 AKTIVER

	2017	2016 kr. 1000
Grunde og bygninger .....	4.247.831	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>4.247.831</b>	<b>0</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>4.247.831</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	125.000	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	0	1
Andre tilgodehavender .....	130.678	4
Periodeafgrænsningsposter .....	0	33
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>255.678</b>	<b>38</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>30.428</b>	<b>8</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>286.106</b>	<b>46</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>4.533.937</b>	<b>46</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017  
 PASSIVER

	2017	2016 kr. 1000
Virksomhedskapital.....	51.000	51
Overført resultat.....	-53.700	-9
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>-2.700</b>	<b>42</b>
Prioritetsgæld .....	1.715.918	0
Anden gæld .....	2.268.433	0
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>3.984.351</b>	<b>0</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	79.733	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	262.197	4
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	28.556	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	181.800	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>552.286</b>	<b>4</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> R .....	<b>4.536.637</b>	<b>4</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>4.533.937</b>	<b>46</b>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	2016
2017	kr. 1000

**1 Usikkerhed om fortsat drift**

Der er usikkerhed om virksomhedens fortsatte drift idet hele selskabets egenkapital er tabt. Det er ledelsens opfattelse at selskabet via egen drift kan få genskabt egenkapitalen inden for de kommende år og årsregnskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

**2 Skat af årets resultat**

Beregnet skat af årets resultat .....	14.718	0
Regulering af udskudt skat .....	0	-1
	<b>14.718</b>	<b>-1</b>
<b>Skat af årets resultat i alt .....</b>	<b>14.718</b>	<b>-1</b>

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld .....	1.795.651	79.733	1.382.733
Anden gæld .....	2.268.433	0	2.268.433
	<b>4.064.084</b>	<b>79.733</b>	<b>3.651.166</b>
	<b>4.064.084</b>	<b>79.733</b>	<b>3.651.166</b>

**4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

I selskabets ejendom er tinglyst følgende sikkerhedsstillelser:

Der er tinglyst realkreditgæld på kr. 1.863.000.

Bogført værdi af ejendommen andrager kr. 4.247.831.