

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

**CVR-nummer: 38023551**

**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar - 31. december 2022**

**(7. regnskabsår)**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den \_\_\_/\_\_\_ 2023

\_\_\_\_\_  
Dirigent

Tanja Pia Hansen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11
Noter.....	13

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Kurt Hansen ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den        /        2023

### **Direktion**

Michael Leo Hansen

### **Bestyrelse**

Jesper Leo Hansen

Michael Leo Hansen

Tanja Pia Hansen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Kurt Hansen ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kurt Hansen ApS for perioden 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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.

Roskilde, den        /        2023

### **PRIMA REVISION**

Registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr.: 21356190

**Morten Qvist Hansen**

Registreret revisor, FSR-danske revisorer  
mne34498

## 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 tilfredsstillende.

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

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

### **Fravalg af revision**

Årsrapporten er ikke revideret. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kurt Hansen ApS for 2022 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

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

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

#### Driftsomkostninger

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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

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

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

Investeringsjendomme 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:

#### Brugstid

Bygninger	30 år
-----------	-------

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

### **Tilgodehavender**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

### **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, kapitalinteresser 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.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

	2022	2021 kr. 1000
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>300.592</b>	<b>243</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-96.933	-97
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>203.659</b>	<b>146</b>
Andre finansielle omkostninger .....	-107.790	-65
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>95.869</b>	<b>81</b>
1 Skat af årets resultat .....	-42.460	-39
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>53.409</b>	<b>42</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	53.409	42
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>53.409</b>	<b>42</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022  
AKTIVER

	2022	2021 kr. 1000
Grunde og bygninger .....	5.233.869	3.860
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>5.233.869</b>	<b>3.860</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>5.233.869</b>	<b>3.860</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	356.250	156
Andre tilgodehavender .....	314.600	0
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>670.850</b>	<b>156</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>59.813</b>	<b>255</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>730.663</b>	<b>411</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>5.964.532</b>	<b>4.271</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022  
PASSIVER

	2022	2021 kr. 1000
Virksomhedskapital.....	51.000	51
Overført resultat.....	48.442	-5
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>99.442</b>	<b>46</b>
Prioritetsgæld.....	1.295.733	1.383
Anden gæld .....	2.249.669	2.288
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>3.545.402</b>	<b>3.671</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	124.950	122
Kreditinstitutter.....	1	2
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	10.620	10
Gæld til kapitalinteresser.....	2.183.930	382
Anden gæld .....	187	38
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>2.319.688</b>	<b>554</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> R .....	<b>5.865.090</b>	<b>4.225</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>5.964.532</b>	<b>4.271</b>
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2022	2021 kr. 1000
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat .....	42.460	39
	<hr/>	<hr/>
<b>Skat af årets resultat i alt.....</b>	<b>42.460</b>	<b>39</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	1.468.218	1.382.733	87.000	948.000
Anden gæld .....	2.325.000	2.287.619	37.950	2.095.000
	<u><b>3.793.218</b></u>	<u><b>3.670.352</b></u>	<u><b>124.950</b></u>	<u><b>3.043.000</b></u>

## NOTER

	2021
2022	kr. 1000

### 3 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.

### 4 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. 5.322.869.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Jesper Leo Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f83e37a5-2b56-49f5-892c-45faf6669a10

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-03-16 11:44:50 UTC



## Tanja Pia Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 8d6a1ec9-cb1e-42e6-9609-a1170cc7120b

IP: 85.82.xxx.xxx

2023-03-16 14:13:31 UTC



## Michael Leo Hansen

Direktør

Serienummer: 6ce71047-01df-4414-a90f-9cb244004ff3

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-03-16 15:01:39 UTC



## Michael Leo Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 6ce71047-01df-4414-a90f-9cb244004ff3

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-03-16 15:01:39 UTC



## Morten Qvist Hansen

Registreret revisor

På vegne af: Prima Revision

Serienummer: 75172b30-09f4-40f4-acf6-554d57b6078e

IP: 185.162.xxx.xxx

2023-03-16 15:45:00 UTC



## Tanja Pia Hansen

Dirigent

Serienummer: 8d6a1ec9-cb1e-42e6-9609-a1170cc7120b

IP: 85.82.xxx.xxx

2023-03-17 06:24:50 UTC



Penneo dokumentnøgle: UXTCJ-TQM2V-C0V42-4YB03-1FJHS-70WTV

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>