



B a a g ø e | S c h o u

statsautoriseret revisionsaktieselskab

Curtsen Ejendomme ApS

Pileholm 6

3670 Veksø

CVR-nr. 41 17 19 01

Årsrapport for 2021

(3. regnskabsår)

Årsrapport er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den 9. maj 2022

Martin Curtsen
dirigent



Selskabsoplysninger

Selskabet: Curtsen Ejendomme ApS
Pileholm 6
3670 Veksø

CVR-nr.: 41 17 19 01

Stiftet: 4. december 2019

Hjemsted: Roskilde

Regnskabsår: 1. januar 2021 - 31. december 2021

Direktion Martin Curtsen



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2021 - 31. december 2021 for Curtsen Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Veksø, den 9. maj 2022

I direktionen:

Martin Curtsen



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Curtsen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Curtsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 revisorerets 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.

København, den 9. maj 2022

Baagøe | Schou
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 21 14 81 48

Nikolaj Kure Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 35 405



Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af erhvervsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. -45.581.

Egenkapitalen udgør kr. 1.526.254.

Årets resultat anses som tilfredsstillende henset til at ejendommene indregnes til kostpris minus afskrivninger. Værdien af selskabets ejendomme er væsentlige højere end den regnskabsmæssige værdi.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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



Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Curtsen Ejendomme ApS for 1. januar 2021 - 31. december 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Selskabets årsregnskab er aflagt i DKK.

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 og nedskrivninger.

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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver bliver gennemgået årligt for at afgøre, om der er indikation på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og andre driftsindtægter med fradrag af direkte driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.



Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætningen 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 ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug

Omfatter de direkte omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning, herunder årets forskydning i varebeholdninger.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af realkreditlån mv.

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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.



Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver, fortsat

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsomkostninger/driftsindtægter.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.



Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat 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.

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, 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 nettorealisationsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er 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, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



Resultatopgørelse

	Note	2021	2020
BRUTTOFORTJENESTE		20.001	90.259
Afskrivninger		<u>-46.336</u>	<u>-40.993</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		-26.335	49.266
Finansielle omkostninger		<u>-33.682</u>	<u>-16.129</u>
RESULTAT FØR SKAT		-60.017	33.137
Skat af årets resultat		<u>14.436</u>	<u>-8.225</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>-45.581</u></u>	<u><u>24.912</u></u>
OVERSKUDSDISPONERING:			
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		<u>-45.581</u>	<u>24.912</u>
Disponeret i alt		<u><u>-45.581</u></u>	<u><u>24.912</u></u>



Balance

AKTIVER

	Note	31/12-21	31/12-20
ANLÆGSAKTIVER:			
Materielle anlægsaktiver:			
Investeringsejendomme		<u>3.593.593</u>	<u>2.952.689</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>3.593.593</u>	<u>2.952.689</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>3.593.593</u>	<u>2.952.689</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:			
Tilgodehavender:			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0
Udskudt skatteaktiv		<u>57.714</u>	<u>48.316</u>
Tilgodehavender i alt		<u>57.714</u>	<u>48.316</u>
Likvide beholdninger		<u>70.103</u>	<u>80.690</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>127.817</u>	<u>129.006</u>
AKTIVER I ALT		<u>3.721.410</u>	<u>3.081.695</u>



Balance

PASSIVER

	Note	31/12-21	31/12-20
EGENKAPITAL:			
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.476.254	1.521.835
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>1.526.254</u>	<u>1.571.835</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER:			
Langfristede gældsforpligtelser:			
Prioritetsgæld	2	<u>1.261.244</u>	<u>1.334.922</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.261.244</u>	<u>1.334.922</u>
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	58.948	44.454
Forudbetalt leje.....		0	8.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		821.293	75.731
Selskabsskat		0	0
Anden gæld		<u>53.671</u>	<u>46.753</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>933.912</u>	<u>174.938</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>2.195.156</u>	<u>1.509.860</u>
PASSIVER I ALT		<u>3.721.410</u>	<u>3.081.695</u>
Personaleforhold	1		
Kontraktlige forpligtelser og eventual poster mv.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		



Noter

1 Personaleforhold			2021	2020
Gennemsnitligt antal ansatte			<u>1</u>	<u>1</u>
2 Gæld til kreditinstitutter	31/12-21 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 1 år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	<u>1.320.192</u>	<u>58.948</u>	<u>1.261.244</u>	<u>1.027.750</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.320.192</u>	<u>58.948</u>	<u>1.261.244</u>	<u>1.027.750</u>

3 Kontraktlige forpligtelser og eventuel poster mv.

Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskab Curtsen Holding ApS som administrationsselskab og hæfter derfor ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

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

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter nominelt t.kr. 2.006, hvis regnskabsmæssige værdi ultimo udgør t.kr. 1.320, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 2.858.