

# Ejendomsselskabet Winther Kortsen ApS

Farum Hovedgade 16  
3520 Farum

CVR-nr. 30 36 16 60

**NORDKYST REVISION P/S**

## Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2025 (19. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 8. maj 2026

---

Christian Winther Kortsen  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

## Side

### **Påtegninger**

|  |   |
|--|---|
| Ledespåtegning                                 | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 2 |

### **Ledelsesberetning**

|                     |   |
|---------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning   | 4 |

### **Årsregnskab**

|  |   |
|--|---|
| Resultatopgørelse<br>1. januar - 31. december 2025 | 5 |
| Balance 31. december 2025                          | 6 |
| Noter  | 8 |
| Anvendt regnskabspraksis                           | 9 |

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet Winther Kortsen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2026 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farum, den 8. maj 2026

### Direktion

Christian Winther Kortsen  
direktør

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

# Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

## Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Winther Kortsen ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Winther Kortsen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hillerød, den 8. maj 2026

**Nordkyst Revision P/S**

CVR-nr. 37 60 52 55

Jens Jørgen Damberg  
Godkendt revisor, partner  
mne2940

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Winther Kortsen ApS  
Farum Hovedgade 16  
3520 Farum

Telefon: 47384484

CVR-nr.: 30361660

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

Stiftet: 12. marts 2007

Regnskabsår: 19. regnskabsår

Hjemsted: Furesø

### Direktion

Christian Winther Kortsen, direktør

### Revisor

Nordkyst Revision P/S

CVR-nr.: 37605255

Høgevej 15A

3400 Hillerød

# Ledelsesberetning

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at foretage investering i fast ejendom samt hermed tilknyttede aktiviteter

## Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

## Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2025 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et underskud på kr. 523.293, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en negativ egenkapital på kr. 259.475.

## Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

**Resultatopgørelse**  
**1. januar - 31. december 2025**

|   | <u>Note</u> | <u>2025</u><br>kr.     | <u>2024</u><br>kr.     |
|---|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>  |             | <b>426.171</b>         | <b>432.496</b>         |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver |             | <u>-341.196</u>        | <u>-380.269</u>        |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                            |             | <b>84.975</b>          | <b>52.227</b>          |
| Finansielle indtægter   |             | 3.212                  | 13.318                 |
| Finansielle omkostninger  |             | <u>-757.795</u>        | <u>-571.663</u>        |
| <b>Resultat før skat</b>  |             | <b>-669.608</b>        | <b>-506.118</b>        |
| Skat af årets resultat  | 2           | <u>146.315</u>         | <u>105.576</u>         |
| <b>Årets resultat</b>   |             | <b><u>-523.293</u></b> | <b><u>-400.542</u></b> |
| Overført resultat   |             | <u>-523.293</u>        | <u>-400.542</u>        |
|   |             | <b><u>-523.293</u></b> | <b><u>-400.542</u></b> |

## Balance 31. december 2025

|   | <u>Note</u> | <u>2025</u><br>kr.       | <u>2024</u><br>kr.       |
|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Aktiver</b>                          |             |                          |                          |
| Grunde og bygninger                     | 3           | 19.649.179               | 10.794.808               |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3           | 0                        | 4.590                    |
| Indretning lokaler                      | 3           | <u>16.445</u>            | <u>98.413</u>            |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>         |             | <b><u>19.665.624</u></b> | <b><u>10.897.811</u></b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>              |             | <b><u>19.665.624</u></b> | <b><u>10.897.811</u></b> |
| Andre tilgodehavender                   |             | 1.972                    | 0                        |
| Udskudt skatteaktiv                     |             | 319.108                  | 237.473                  |
| Periodeafgrænsningsposter               |             | <u>0</u>                 | <u>2.009</u>             |
| <b>Tilgodehavender</b>                  |             | <b><u>321.080</u></b>    | <b><u>239.482</u></b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>             |             | <b><u>1.495.684</u></b>  | <b><u>1.472.223</u></b>  |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>          |             | <b><u>1.816.764</u></b>  | <b><u>1.711.705</u></b>  |
| <b>Aktiver i alt</b>                    |             | <b><u>21.482.388</u></b> | <b><u>12.609.516</u></b> |

## Balance 31. december 2025

|  | <u>Note</u> | <u>2025</u><br>kr.       | <u>2024</u><br>kr.       |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |             |                          |                          |
| Virksomhedskapital                                 |             | 125.000                  | 125.000                  |
| Overført resultat                                  |             | <u>-384.475</u>          | <u>138.818</u>           |
| <b>Egenkapital</b>                                 | <b>4</b>    | <b><u>-259.475</u></b>   | <b><u>263.818</u></b>    |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |             | 3.707.175                | 0                        |
| Anden gæld   |             | <u>2.465.000</u>         | <u>2.370.192</u>         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | <b>5</b>    | <b><u>6.172.175</u></b>  | <b><u>2.370.192</u></b>  |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5           | 160.000                  | 0                        |
| Anden gæld   |             | <u>15.409.688</u>        | <u>9.975.506</u>         |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |             | <b><u>15.569.688</u></b> | <b><u>9.975.506</u></b>  |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |             | <b><u>21.741.863</u></b> | <b><u>12.345.698</u></b> |
| <b>Passiver i alt</b>                              |             | <b><u>21.482.388</u></b> | <b><u>12.609.516</u></b> |

## Noter

|   | 2025            | 2024            |
|---|-----------------|-----------------|
|   | kr.             | kr.             |
| <b>1 Personaleomkostninger</b>                  |                 |                 |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit | 0               | 0               |
| <b>2 Skat af årets resultat</b>                 |                 |                 |
| Årets udskudte skat                             | -81.635         | -105.576        |
| Sambeskatningsbidrag                            | -64.680         | 0               |
|   | <b>-146.315</b> | <b>-105.576</b> |

### 3 Materielle anlægsaktiver

|  | Grunde og byg-<br>ninger | Andre anlæg,<br>driftsmateriel og<br>inventar | Indretning<br>lokaler |
|--|--------------------------|---|-----------------------|
| Kostpris 1. januar 2025                        | 11.764.710               | 45.904  | 582.249               |
| Tilgang i årets løb                            | 9.109.009                | 0   | 0                     |
| Kostpris 31. december 2025                     | 20.873.719               | 45.904  | 582.249               |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2025           | 969.902                  | 41.314  | 483.836               |
| Årets afskrivninger                            | 254.638                  | 4.590   | 81.968                |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2025        | 1.224.540                | 45.904  | 565.804               |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b> | <b>19.649.179</b>        | <b>0</b>                                      | <b>16.445</b>         |

## Noter

### 4 Egenkapital

|                                      | Virksomheds-<br>kapital | Overført resultat | I alt           |
|--------------------------------------|-------------------------|-------------------|-----------------|
| Egenkapital 1. januar 2025           | 125.000                 | 138.818           | 263.818         |
| Årets resultat                       | 0                       | -523.293          | -523.293        |
| <b>Egenkapital 31. december 2025</b> | <b>125.000</b>          | <b>-384.475</b>   | <b>-259.475</b> |

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

|                                | Gæld<br>1. januar 2025 | Gæld<br>31. december<br>2025 | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 0                      | 3.867.175                    | 160.000            | 2.907.175              |
| Anden gæld                     | 2.370.192              | 2.465.000                    | 0                  | 0                      |
|                                | <b>2.370.192</b>       | <b>6.332.175</b>             | <b>160.000</b>     | <b>2.907.175</b>       |

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Winther Kortsen Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2007 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2008 eller senere.

### 7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Winther Kortsen ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i kr.

## Noter

### 7 Anvendt regnskabspraksis

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

#### Resultatopgørelsen

##### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

##### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

## Noter

### 7 Anvendt regnskabspraksis

#### Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

#### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

|   | Brugstid | Restværdi |
|---|----------|-----------|
| Øvrige bygninger                        | 20-50 år | 0 %       |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-10 år  | 0 %       |
| Indretning af lejede lokaler            | 5 år     | 0 %       |

Aktiver med en kostpris på under kr. 34.400 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

## Noter

### 7 Anvendt regnskabspraksis

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealiseringsværdi.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



NORDKYST REVISION P/S

HØGEVEJ 15A - 3400 HILLERØD  
Tlf. 48 79 91 11

Jens Jørgen Damberg  
Stefan Baundal

CVR-nr. 37 60 52 55

E-mail: [revi@nordkyst-revision.dk](mailto:revi@nordkyst-revision.dk)  
[www.nordkyst-revision.dk](http://www.nordkyst-revision.dk)