
Kurt Skovhave Andersen Holding ApS

Kornbuen 4, 4700 Næstved

Årsrapport for
1. oktober 2023 - 30. september 2024

CVR-nr. 25 77 95 92

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 12/12 2024

Karina Skovhave
Andersen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023/24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 12. december 2024

Direktion

Kim Larsen
direktør

Bestyrelse

Karina Skovhave Andersen
formand

Søren Petersen

Kim Larsen

Kim Stefan Lundby Hansen

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 2023 - 30. september 2024 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 2024

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 2023 - 30. september 2024 Hjemstedskommune: Næstved
Bestyrelse	Karina Skovhave Andersen, formand Søren Petersen Kim Larsen Kim Stefan Lundby Hansen
Direktion	Kim Larsen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Eventyrvej 16 4100 Ringsted

Resultatopgørelse 1. oktober 2023 - 30. september 2024

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering		245.695	209.518
Værdiregulering af investeringsaktiver		135.000	-86.000
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		380.695	123.518
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	2	493.027	1.324.360
Finansielle indtægter		626	0
Finansielle omkostninger	3	-125.132	-96.301
Resultat før skat		749.216	1.351.577
Skat af årets resultat	4	-28.507	-25.206
Årets resultat		720.709	1.326.371

Resultatdisponering

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	61.000	58.900
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	493.027	1.324.360
Overført resultat	166.682	-56.889
	720.709	1.326.371

Balance 30. september 2024

Aktiver

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Investeringsjendomme	5	4.435.000	4.300.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	326.587	0
Materielle anlægsaktiver		4.761.587	4.300.000
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	4.114.197	3.621.170
Finansielle anlægsaktiver		4.114.197	3.621.170
Anlægsaktiver		8.875.784	7.921.170
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		67.592	532.393
Tilgodehavender		67.592	532.393
Likvide beholdninger		39.967	151.207
Omsætningsaktiver		107.559	683.600
Aktiver		8.983.343	8.604.770

Balance 30. september 2024

Passiver

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		3.162.197	2.669.170
Overført resultat		1.209.536	1.042.854
Foreslået udbytte for regnskabsåret		61.000	58.900
Egenkapital		4.557.733	3.895.924
Hensættelse til udskudt skat		18.000	0
Hensatte forpligtelser		18.000	0
Gæld til realkreditinstitutter		2.847.763	2.943.352
Langfristede gældsforpligtelser	8	2.847.763	2.943.352
Gæld til realkreditinstitutter	8	98.313	97.171
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.494	10.625
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.117.859	877.738
Selskabsskat		78.099	540.599
Anden gæld		248.082	239.361
Kortfristede gældsforpligtelser		1.559.847	1.765.494
Gældsforpligtelser		4.407.610	4.708.846
Passiver		8.983.343	8.604.770
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	125.000	2.669.170	1.042.854	58.900	3.895.924
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-58.900	-58.900
Årets resultat	0	493.027	166.682	61.000	720.709
Egenkapital 30. september	125.000	3.162.197	1.209.536	61.000	4.557.733

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>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	DKK	DKK
2. Indtægt af kapitalandele i dattervirksomheder		
Andel af overskud	493.027	1.324.360
	<u>493.027</u>	<u>1.324.360</u>

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	DKK	DKK
3. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	50.554	27.401
Andre finansielle omkostninger	74.578	68.900
	<u>125.132</u>	<u>96.301</u>

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	DKK	DKK
4. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	10.507	8.206
Årets udskudte skat	18.000	17.000
	<u>28.507</u>	<u>25.206</u>

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	-1.760.721
Årets værdireguleringer	135.000
Værdireguleringer 30. september	-1.625.721
Regnskabsmæssig værdi 30. september	4.435.000

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:

	2023/24
	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	4.435.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	135.000
Budgetperiode	2024/25
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	3%
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	6,75%
Gennemsnitligt afkastkrav	5%

6. Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK
Kostpris 1. oktober	0
Tilgang i årets løb	326.587
Kostpris 30. september	326.587
Regnskabsmæssig værdi 30. september	326.587

Noter til årsregnskabet

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
7. Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. oktober	952.000	952.000
Kostpris 30. september	952.000	952.000
Værdireguleringer 1. oktober	2.669.170	1.344.810
Årets resultat	493.027	1.324.360
Værdireguleringer 30. september	3.162.197	2.669.170
Regnskabsmæssig værdi 30. september	4.114.197	3.621.170

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

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

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
8. 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:		
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	2.527.625	2.630.647
Mellem 1 og 5 år	320.138	312.705
Langfristet del	2.847.763	2.943.352
Inden for 1 år	98.313	97.171
	2.946.076	3.040.523

Noter til årsregnskabet

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	DKK	DKK
9. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	4.435.000	4.300.000
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	4.435.000	4.300.000

Andre eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet ubegrænset selvskyldnerkaution overfor datterselskabets bankforbindelse.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 78.099. Koncernens danske 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

10. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kurt Skovhave Andersen Holding ApS for 2023/24 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.

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.

Noter til årsregnskabet

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

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

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 2024 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens 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.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

6 år

Noter til årsregnskabet

Restværdierne er vurderet til at udgøre følgende i procent af kostprisen:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 15 %

For øvrige anlægsaktiver er restværdien vurderet til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

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.

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

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 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 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.

Noter til årsregnskabet

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.