



Kurt Skovhave Andersen Holding ApS

Kornbuen 4, 4700 Næstved

**Årsrapport for
1. oktober 2024 - 30. september 2025**

CVR-nr. 25 77 95 92

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 17/12/2025

Karina Skovhave Andersen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober 2024 - 30. september 2025	4
Balance 30. september 2025	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8



Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024/25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 17. december 2025

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 2024 - 30. september 2025 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 17. december 2025

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 2024 - 30. september 2025 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 2024 - 30. september 2025

(DKK)	Note	2024/25	2023/24
Bruttofortjeneste før værdiregulering		219.560	245.695
Værdiregulering af investeringsaktiver		130.000	135.000
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		349.560	380.695
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-57.600	0
Resultat før finansielle poster		291.960	380.695
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	3	630.289	493.027
Finansielle indtægter		846	626
Finansielle omkostninger	4	-66.679	-125.132
Resultat før skat		856.416	749.216
Skat af årets resultat	5	-21.497	-28.507
Årets resultat		834.919	720.709

Resultatdisponering

(DKK)	2024/25	2023/24
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	67.500	61.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-569.711	493.027
Overført resultat	1.337.130	166.682
	834.919	720.709



Balance 30. september 2025

Aktiver

(DKK)	Note	2024/25	2023/24
Investeringsejendomme	6	4.565.000	4.435.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	257.300	326.587
Materielle anlægsaktiver		4.822.300	4.761.587
Kapitalandele i dattervirksomheder	8	3.544.486	4.114.197
Finansielle anlægsaktiver		3.544.486	4.114.197
Anlægsaktiver		8.366.786	8.875.784
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		67.592	0
Andre tilgodehavender		3.353	0
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		211.781	67.592
Tilgodehavender		282.726	67.592
Likvide beholdninger		1.539	39.967
Omsætningsaktiver		284.265	107.559
Aktiver		8.651.051	8.983.343



Balance 30. september 2025

Passiver

(DKK)	Note	2024/25	2023/24
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		2.592.486	3.162.197
Overført resultat		2.546.666	1.209.536
Foreslået udbytte for regnskabsåret		67.500	61.000
Egenkapital		5.331.652	4.557.733
Hensættelse til udskudt skat		18.000	18.000
Hensatte forpligtelser		18.000	18.000
Gæld til realkreditinstitutter		2.751.043	2.847.763
Langfristede gældsforpligtelser	9	2.751.043	2.847.763
Gæld til realkreditinstitutter	9	99.469	98.313
Modtagne forudbetalinger fra kunder		7.100	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.250	17.494
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.117.859
Selskabsskat		188.278	78.099
Anden gæld		244.259	248.082
Kortfristede gældsforpligtelser		550.356	1.559.847
Gældsforpligtelser		3.301.399	4.407.610
Passiver		8.651.051	8.983.343
Væsentligste aktiviteter	1		
Medarbejderforhold	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		



Egenkapitalopgørelse

(DKK)	Reserve for nettoopskrivning efter den indre		Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
	Selskabskapital	værdis metode			
Egenkapital 1. oktober	125.000	3.162.197	1.209.536	61.000	4.557.733
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-61.000	-61.000
Årets resultat	0	-569.711	1.337.130	67.500	834.919
Egenkapital 30. september	125.000	2.592.486	2.546.666	67.500	5.331.652

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.

2. Medarbejderforhold

	2024/25	2023/24
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0

3. Indtægt af kapitalandele i dattervirksomheder

(DKK)	2024/25	2023/24
Andel af overskud	630.289	493.027
	630.289	493.027

4. Finansielle omkostninger

(DKK)	2024/25	2023/24
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	50.554
Andre finansielle omkostninger	66.679	74.578
	66.679	125.132

5. Skat af årets resultat

(DKK)	2024/25	2023/24
Årets aktuelle skat	21.497	10.507
Årets udskudte skat	0	18.000
	21.497	28.507

Noter til årsregnskabet

6. Aktiver der måles til dagsværdi

(DKK)	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober	6.060.721
Kostpris 30. september	6.060.721
Værdireguleringer 1. oktober	-1.625.721
Årets værdireguleringer	130.000
Værdireguleringer 30. september	-1.495.721
Regnskabsmæssig værdi 30. september	4.565.000

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:

(DKK)	2024/25
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	4.565.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	130.000
Budgetperiode	2025/26
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	3%
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	6,75%
Gennemsnitligt afkastkrav	5,4%

7. Materielle anlægsaktiver

(DKK)	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. oktober	326.587
Tilgang i årets løb	-11.687
Kostpris 30. september	314.900
Ned- og afskrivninger 1. oktober	0
Årets afskrivninger	57.600
Ned- og afskrivninger 30. september	57.600
Regnskabsmæssig værdi 30. september	257.300



Noter til årsregnskabet

8. Kapitalandele i dattervirksomheder

(DKK)	2024/25	2023/24
Kostpris 1. oktober	952.000	952.000
Kostpris 30. september	952.000	952.000
Værdireguleringer 1. oktober	3.162.197	2.669.170
Årets resultat	630.289	493.027
Modtagne udbytter	-1.200.000	0
Værdireguleringer 30. september	2.592.486	3.162.197
Regnskabsmæssig værdi 30. september	3.544.486	4.114.197

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Ejerandel
A. J. Coating A/S	Næstved	500.000	100%

9. Langfristede gældsforpligtelser

(DKK)	2024/25	2023/24
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	2.423.392	2.527.625
Mellem 1 og 5 år	327.651	320.138
Langfristet del	2.751.043	2.847.763
Inden for 1 år	99.469	98.313
	2.850.512	2.946.076

10. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

(DKK)	2024/25	2023/24
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	4.565.000	4.435.000



Noter til årsregnskabet

10. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

(DKK)	2024/25	2023/24
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	4.565.000	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 188.278. 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

11. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kurt Skovhave Andersen Holding ApS for 2024/25 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.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

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 eksklusiv 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.

Af- og nedskrivninger

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

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.



Noter til årsregnskabet

11. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede 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 investeringsjendomme 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 investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

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 investeringsjendomme pr. 30. september 2025 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.

Noter til årsregnskabet

11. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6 år
---	------

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 nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

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.



Noter til årsregnskabet

11. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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 acontoskatte. 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.