

# **CURA MANAGEMENT A/S**

Tuborg Boulevard 12, 3  
2900 Hellerup

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**12/04/2018**

**Lars Frederiksen**  
**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	13
----------------------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

CURA MANAGEMENT A/S

Tuborg Boulevard 12, 3

2900 Hellerup

Telefonnummer: 70271788

CVR-nr: 27931650

Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

**Revisor**PRICEWATERHOUSECOOPERS STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Strandvejen 44

2900 Hellerup

DK Danmark

CVR-nr: 33771231

P-enhed: 1016959517

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017 for Cura Management A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Ledelsesberegningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 12/04/2018

## Direktion

Lars Frederiksen

## Bestyrelse

Michael Gaarmann

Søren Stensdal

Lars Frederiksen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i CURA MANAGEMENT A/S

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for CURA MANAGEMENT A/S for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapital og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme

revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hellerup, 12/04/2018

Brian Rønne Nielsen , mne33726  
Statsautoriseret revisor  
PRICEWATERHOUSECOOPERS  
STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB  
CVR: 33771231

Martin Enderberg Lassen , mne40044  
Statsautoriseret revisor  
PRICEWATERHOUSECOOPERS  
STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB  
CVR: 33771231

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Cura Management's hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været administration af fast ejendom og hertil knyttede aktiviteter.

Selskabet er en nichevirksomhed inden for ejendoms- og selskabsadministration, der lægger særlig vægt på individuelle løsninger, rådgivning og rapportering.

I det nuværende marked for ejendomsadministration sker der en betydelig konsolidering mod færre og større enheder. Det er en helt nødvendig udvikling, men det er selskabets strategi at være en mindre og mere specialiserede ejendomsforvaltere, der kan prioritere klienternes behov for en personlig og individuel service.

Det er i den forbindelse besluttet gradvist at indsource en række af de kompetencer indenfor asset management og rapportering, som selskabet hidtil har købt som ekstern assistance.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2017 været inde i en positiv udvikling med flere klienter og stigende omsætning. I den forbindelse har selskabet foretaget nyansættelser og investeringer i yderligere software, der skal understøtte den voksende forretning.

Selskabets nettoomsætning i regnskabsåret udgør 3.150.536 kr. mod 1.727.628 i 2016. Stigningen hidrører fra indgåelse af nye administrationsaftaler samt øget omsætning på eksisterende klienter. Årets resultat er påvirket af investeringerne i yderligere personale og it-systemer og udgør et underskud efter skat på 199.159 kr. (2016: Et overskud på 389.811 kr.) Årets resultat er ikke tilfredsstillende, men er forventeligt på baggrund af det stigende aktivitetsniveau. Ultimo året udgør egenkapitalen 599.451 kr. (2016: 790.817 kr.)

## Begivenheder i løbet af regnskabsåret

Der er i løbet af regnskabsåret indgået yderligere administrationsaftaler med både danske og udenlandske klienter.

Med udgangen af 2017 beskæftigede selskabet 4 medarbejdere (2016: 1). Selskabet har desuden gjort brug af ekstern assistance inden for administration, asset management, drift og rapportering.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Med virkning fra 1. januar 2018 har partnerkredsen bag Newsec Danmark (1113 Holding ApS) afhændet deres aktiepost svarende til 50 % af selskabets aktiekapital til Stensdal Group A/S og advokat Michael Gaarmann.

Aktionærkredsen består herefter af Stensdal Group A/S, advokat Michael Gaarmann og direktør Lars Frederiksen.

I forbindelse med aktieoverdragelsen er direktør Søren Stensdal valgt som nyt medlem af bestyrelsen, mens direktør Morten Jensen er fratrådt. Bestyrelsen består herefter af Michael Gaarmann (formand), Søren Stensdal og Lars Frederiksen.

Selskabet har med virkning fra den 1. februar 2018 optaget et lån hos Stensdal Group A/S på 2.000.000 kr. Lånet er optaget som ansvarlig lånekapital med ret til konvertering til aktiekapital. Lånet er optaget for at sikre den bedst mulige finansiering af selskabets stigende aktivitetsniveau.

Der er efter regnskabsperiodens afslutning ansat yderligere 2 medarbejdere, således at selskabet herefter beskæftiger i alt 6 medarbejdere.

Der er efter regnskabsperiodens udløb og frem til offentliggørelse af denne årsrapport i øvrigt ikke indtruffet begivenheder, som i væsentlig grad påvirker resultatet eller balancen.

## Forventninger til 2018

Der er i 2017 indgået nye administrationsaftaler, der vil genere en stigende omsætning i 2018. Det er desuden ledelsens forventning, at der i 2018 kan indgås yderligere administrationsaftaler med både nye og eksisterende klienter.

Det er på den baggrund forventningen, at både selskabets omsætning og resultat vil være stigende gennem 2018.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes 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.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter indtægter fra investeringsrådgivnings- og administrationsaftaler samt porteføljemanagement og indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter salgs-, administrations- og lokaleomkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

### 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 bevægelser direkte på egenkapitalen.

Selskabet er tilsluttet acontoskatteordningen.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver er optaget til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages afskrivning efter saldometoden med 25 pct. pr. år.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.



**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

**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. Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning .....		3.150.536	1.727.628
Eksterne omkostninger .....		-2.028.136	-880.659
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>1.122.400</b>	<b>846.969</b>
Personaleomkostninger .....	1	-1.353.348	-342.067
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-5.900	-5.900
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>-236.848</b>	<b>499.002</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-903	0
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-237.751</b>	<b>499.002</b>
Skat af årets resultat .....	2	38.592	-109.191
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-199.159</b>	<b>389.811</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-199.159	389.811
<b>I alt .....</b>		<b>-199.159</b>	<b>389.811</b>

# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		11.800	17.700
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>11.800</b>	<b>17.700</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>11.800</b>	<b>17.700</b>
Udskudte skatteaktiver .....		50.279	3.894
Andre tilgodehavender .....		759.221	162.733
Periodeafgrænsningsposter .....		2.961	3.693
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>812.461</b>	<b>170.320</b>
Likvide beholdninger .....		751.602	888.940
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>1.564.063</b>	<b>1.059.260</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>1.575.863</b>	<b>1.076.960</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....	4	501.000	501.000
Overført resultat .....		98.451	289.817
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>599.451</b>	<b>790.817</b>
Andre hensatte forpligtelser .....		92.456	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>92.456</b>	<b>0</b>
Skyldig selskabsskat .....		0	12.778
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		883.956	273.365
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>883.956</b>	<b>286.143</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>883.956</b>	<b>286.143</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>1.575.863</b>	<b>1.076.960</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	501.000	289.817	790.817
Andre værdireguleringer af egenkapitalen .....	0	7.793	7.793
Årets resultat .....	0	-199.159	-199.159
Egenkapital, ultimo .....	501.000	98.451	599.451

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	2017 kr.	2016 kr.
Løn og gager	1.172.776	300.000
Ændring i feriepengeforpligtelse	92.456	0
Pensionsbidrag	78.070	39.000
Andre omkostninger til social sikring	10.046	3.067
	<u>1.353.348</u>	<u>342.067</u>
Antal ansatte	<u>3</u>	<u>1</u>

## 2. Skat af årets resultat

	2017 kr.	2016 kr.
Skat vedrørende tidligere år	-7.792	0
Skat af årets resultat	0	12.778
Ændring af udskudt skat	46.384	96.413
	<u>38.592</u>	<u>109.191</u>

## 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	<u>23.600</u>
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>23.600</b></u>
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	-11.800
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<u><b>-5.900</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>11.800</b></u>

#### 4. Registreret kapital mv.

Aktiekapitalen består af 501.000 aktier a 1 kr. Aktierne er ikke opdelt i klasser.

	<b>kr.</b>
Ændringer i aktiekapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Aktiekapital 31.12.2017	501.000
<b>Aktie-/anpartskapital ultimo</b>	<b>501.000</b>

#### 5. Oplysning om eventualforpligtelser

##### Leje og leasingforpligtelser

Selskaber har ikke indgået leje-og leasingaftaler