

# COBBLESTONE ASSET MANAGEMENT A/S

Gammel Køge Landevej 57, 3.  
2500 Valby

Årsrapport  
1. januar 2019 - 31. december 2019

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

Dato: 26. august 2020

---

---

Dirigent- Finn Henrik Træff

# Indhold

Side

## **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** COBBLESTONE ASSET MANAGEMENT A/S  
Gammel Køge Landevej 57, 3.  
2500 Valby  
Telefonnummer: 70 27 17 88  
CVR-nr: 27931650  
Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

**Revisor** PRICEWATERHOUSECOOPERS  
STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB Strandvejen 44  
2900 Hellerup  
DK Danmark  
CVR-nr: 33771231  
P-enhed: 1016959517

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2019 for COBBLESTONE ASSET 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 26. august 2020

Direktion

---

Lars Frederiksen

Bestyrelse

---

Finn Henrik Træff

Formand

---

Rasmus Juul-Nyholm

---

Lars Frederiksen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i COBBLESTONE ASSET MANAGEMENT A/S

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for COBBLESTONE ASSET MANAGEMENT A/S for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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, 26. august 2020

---

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

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

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

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets nettoomsætning i regnskabsåret 2019 udgør 14.513.548 kr. mod 10.302.338 kr. i 2018. Stigningen hidrører fra indgåelse af nye administrationsaftaler samt øget omsætning på eksisterende klienter.

Årets resultat er påvirket af køb af eksterne ydelser samt investeringer i yderligere personale og udgør et underskud efter skat på 45.747 kr. (2018: Et overskud på 28.330 kr.) Resultatet er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Ultimo året udgør egenkapitalen 582.035 kr. (2018: 627.781 kr.)

## Begivenheder i løbet af regnskabsåret

Med virkning pr. 18. december 2019 har Cobblestone A/S erhvervet 50 % af kapitalen og stemmerettighederne i selskabet. Selskabet er herefter ejet af Cobblestone A/S med 50 % og Cura Capital ApS med 50 %.

I samme forbindelse ændrede Cura Management A/S navn til Cobblestone Asset Management A/S og indgår herefter i Cobblestone- koncernen.

Med udgangen af 2019 beskæftigede selskabet 6 medarbejdere (2018: 6). Selskabet har desuden gjort brug af ekstern assistance inden for ejendomsdrift, udlejning og rapportering.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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 2020

Det er ledelsens forventning, at der i 2020 kan indgås yderligere administrationsaftaler med både nye og eksisterede klienter og, at det nye ejerforhold vil være fremmende for tilgangen af nye klienter.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med tillæg af visse bestemmelser for klasse C. 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 tilbageførslers 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.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. af selskabets medarbejdere.

### 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.



**Periodeafgrænsningsposter**

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

**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

**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. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 t.kr.
Nettoomsætning		14.513.548	10.302
Eksterne omkostninger		-6.820.825	-5.099
<b>Bruttoresultat</b>		<b>7.692.723</b>	<b>5.203</b>
Personaleomkostninger	1	-7.690.991	-5.139
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-28.332	-12
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>-26.600</b>	<b>52</b>
Øvrige finansielle omkostninger		-19.147	-10
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-45.747</b>	<b>42</b>
Skat af årets resultat	2	0	-14
<b>Årets resultat</b>		<b>-45.747</b>	<b>28</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-45.747	28
<b>I alt</b>		<b>-45.747</b>	<b>28</b>

## Balance 31. december 2019

<b>Aktiver</b>	<b>Note</b>	<b>2019 kr.</b>	<b>2018 t.kr.</b>
Andre anlæg, driftsmaterial og inventar		201.458	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt Anlægsaktiver</b>	<b>3</b>	<b>201.458</b>	<b>0</b>
Udsudte skatteaktiver		36.535	37
Andre tilgodehavender		1.972.207	1.204
Periodeafgrænsningsposter		2.494	58
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>2.011.236</b>	<b>1.299</b>
Likvide beholdninger		2.423.207	2.785
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>4.434.443</b>	<b>4.084</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>4.635.901</b>	<b>4.084</b>

## Balance 31. december 2019

### PASSIVER

	Note	2019 kr.	2018 t.kr.
Registreret kapital mv.		501.000	501
Overført resultat		81.035	127
<b>Egenkapital i alt</b>	4	<b>582.035</b>	<b>628</b>
Langfristede gæld		2.000.000	2.000
<b>Langsigtede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.000.000</b>	<b>2.000</b>
Andre hensatte forpligtelser		369.851	313
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>369.851</b>	<b>313</b>
Anden gæld		1.684.015	1.143
<b>Kortsigtede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.684.015</b>	<b>1.143</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.684.015</b>	<b>3.143</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>4.635.901</b>	<b>4.084</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital, primo	501.000	126.781	627.781
Årets resultat	0	-45.747	-45.747
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<b>501.000</b>	<b>81.035</b>	<b>582.035</b>

## Noter

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Løn og gager	6.726.314	4.423
Ændringer i feriepengeforlignelse	57.087	220
Pensionsbidrag	600.914	377
Andre omkostninger til social sikring	306.676	119
	<u>7.690.991</u>	<u>5.139</u>
<b>Antal ansatte</b>	<b>6</b>	<b>6</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	0	14
	<u>0</u>	<u>14</u>
<b>3. Materielle anlægsaktiver i alt</b>		
Kostpris primo	0	24
Tilgang	229.790	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>229.790</b>	<b>24</b>
Af- og nedskrivning primo	0	-12
Årets afskrivning	-28.332	-12
Tilbageførsel ved afgang	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-28.332</b>	<b>-24</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>201.458</b>	<b>0</b>

#### **4. Registreret kapital mv.**

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

#### **5. Oplysning om eventualforpligtelser**

Leje og leasingforpligtelser

Selskabet har på balancedagen en huslejeforpligtelse på 22 måneders leje svarende til 1.173 t.kr. Tilsvarende har selskabet en restløbetid på leasingforpligtelser relateret til biler svarende til 73 t.kr. og en restløbetid på leasingforpligtelser relateret til kontormaskiner på 100 t. kr.