

## **Cura Ejendomme 2018 ApS**

Valhøjs Alle 160 B  
2610 Rødovre

CVR-nr. 39 65 53 49

### **Årsrapport for 2022**

(5. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 9. juni 2023

---

Claus Johansen  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## **Ledespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Cura Ejendomme 2018 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 9. juni 2023

### **Direktion**

Bjørn Henning Sørensen  
direktør

### **Bestyrelse**

Jens Larsen  
formand

Lars Sloth Arentzen

Bjørn Henning Sørensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejerne i Cura Ejendomme 2018 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Cura Ejendomme 2018 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 revisorers 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Hellerup, den 9. juni 2023

CVR-nr. 33 25 68 76



Lasse Nørgård  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10675

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Cura Ejendomme 2018 ApS Valhøjs Alle 160 B 2610 Rødovre
	CVR-nr.: 39 65 53 49
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022
	Stiftet: 18. juni 2018
	Hjemsted: Rødovre
<b>Bestyrelse</b>	Jens Larsen, formand Lars Sloth Arentzen Bjørn Henning Sørensen
<b>Direktion</b>	Bjørn Henning Sørensen, direktør
<b>Revisor</b>	Crowe Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a. Rygårds Allé 104 2900 Hellerup

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål består i holdingvirksomhed samt dermed beslægtet virksomhed efter bestyrelsens skøn.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 2.364.666, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 6.084.092.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Cura Ejendomme 2018 ApS for 2022 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 2022 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### **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**

### **Bruttotab**

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

Bruttoresultat består af andre eksterne omkostninger.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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

### **Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder**

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Virksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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**

### **Kapitalandele i dattervirksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Cura Ejendomme 2018 ApS hæfter som administrationselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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 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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> t.kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-20.250</b>	<b>-21</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-20.250</b>	<b>-21</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3.000.000	3.000
Finansielle omkostninger	2	<u>-790.204</u>	<u>-701</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.189.546</b>	<b>2.278</b>
Skat af årets resultat	3	<u>175.120</u>	<u>157</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2.364.666</u></b>	<b><u>2.435</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>2.364.666</u>	<u>2.435</u>
		<b><u>2.364.666</u></b>	<b><u>2.435</u></b>

## Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
		kr.	t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		<u>22.689.379</u>	<u>22.689</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u><b>22.689.379</b></u>	<u><b>22.689</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>22.689.379</b></u>	<u><b>22.689</b></u>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>631.664</u>	<u>438</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>631.664</b></u>	<u><b>438</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>354</b></u>	<u><b>1</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>632.018</b></u>	<u><b>439</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>23.321.397</b></u></u>	<u><u><b>23.128</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført resultat		6.034.092	3.670
<b>Egenkapital</b>		<b><u>6.084.092</u></b>	<b><u>3.720</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		12.199.083	12.927
Anden gæld		2.578.941	4.163
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>14.778.024</u></b>	<b><u>17.090</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	2.100.000	2.100
Banker		600	0
Selskabsskat		343.000	202
Anden gæld		15.681	16
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.459.281</u></b>	<b><u>2.318</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>17.237.305</u></b>	<b><u>19.408</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>23.321.397</u></b>	<b><u>23.128</u></b>

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	3.669.426	3.719.426
Årets resultat	0	2.364.666	2.364.666
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>50.000</b>	<b>6.034.092</b>	<b>6.084.092</b>

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	t.kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	559.694	424
Andre finansielle omkostninger	<u>230.510</u>	<u>277</u>
	<b><u>790.204</u></b>	<b><u>701</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	456.544	281
Sambeskatningsbidrag	<u>-631.664</u>	<u>-438</u>
	<b><u>-175.120</u></b>	<b><u>-157</u></b>

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder	12.927.426	12.199.083	0	0
Anden gæld	6.264.093	4.678.941	2.100.000	0
	<b>19.191.519</b>	<b>16.878.024</b>	<b>2.100.000</b>	<b>0</b>

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution kaution for dattervirksomhedens banklån. Pr. 31. december 2022 udgør dattervirksomhedens bankgæld t.kr. 0.

Selskabet er som administrationselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2019 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2019 eller senere.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet givet pant i kapitalandele i tilknyttede virksomheder. Den bogførte værdi af pantsætningen udgør pr. 31. december 2022 t.kr. 22.689.