

# Cufadan Ejendomme A/S

CVR nr. 83 04 12 18

Skalbakken 17, st.  
2720 Vanløse

## Årsrapport 2018/19 (40. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling 26. november 2019

---

Dirigent  
Morten Strandgaard

# Indholdsfortegnelse

## **Påtegning**

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

## **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2018/19 for Cufadan Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vanløse, den 26. november 2019

I direktionen:

Christian Strandgaard

I bestyrelsen:

Morten Strandgaard

Katja Riberholdt

Christian Strandgaard

# Den uafhængige revisors erklæringer

## *Til kapitalejerne i Cufadan Ejendomme A/S*

### **Påtegning på årsregnskabet**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Cufadan Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 er 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 årsregnskabet**

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 årsregnskabet**

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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugere 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 bl.a. 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.

Frederiksberg, den 26. november 2019

### **ADDCO P/S Godkendte Revisorer**

CVR nr. 36 46 48 52

Kaspar Kristoffersen

registreret revisor

mne34513

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Cufadan Ejendomme A/S Skalbakken 17, st. 2720 Vanløse
	Telefon: 36 77 05 36
	Telefax: 36 77 05 56
	e-mail: mail@cufadan-ejendomme.dk
	Hjemmeside: www.cufadan-ejendomme.dk
	CVR nr. 83 04 12 18
	Stiftet: 2. januar 1978
	Hjemsted: Vanløse
	Regnskabsår: 1. juli til 30. juni
<b>Direktion</b>	Christian Strandgaard
<b>Bestyrelse</b>	Morten Strandgaard Katja Riberholdt Christian Strandgaard
<b>Revision</b>	ADDCO P/S Godkendte Revisorer Dronning Olgas Vej 43A 2000 Frederiksberg
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank A/S Under Krystalen 1 1780 København V

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet består af udlejning af erhvervsejendomme.

## **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Der er ikke foretaget væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter eller økonomiske forhold i perioden.

## ***Værdiansættelse***

Selskabet har historisk og fremadrettet valgt en meget konservativ værdiansættelses-metode uden tomgangsleje. Det betyder at selskabets ejendomme typisk vil ligge under den generelle markedsvurdering af værdien. Det betyder dog at selskabet ikke rammes voldsomt ved negative udsving i markedet og lånemarkederne, i og med gearingen er forholdsvis lav.

## ***Årets resultat***

Ledelsen opfatter årets resultat og regnskab i sin helhed, som tilfredsstillende. Der er en mindre omsætning, bruttofortjeneste, grundet salg af en af selskabets ejendomme. Der er fortsat en målrettet tilgang til udlejningen, af virksomhedens lejemål samtidig med et fortsat fokus på omkostningsstyring. Det forventes at de positive tendenser i de seneste regnskabsår fortsættes i de kommende regnskabsår.

## **Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som i væsentlig grad har påvirket selskabets drift eller status.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, 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.

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.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes ved første indregning i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for afdækning af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det afdækkede aktiv eller den afdækkede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdier løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.



# Resultatopgørelsen

## Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Direkte omkostninger

Direkte omkostninger er omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v.

## Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

## Ejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

## Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

## Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinst og -tab vedrørende værdipapirer, samt tillæg og godtgørelse 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med Kamoch Holding ApS og Chr. Strandgaard Holding ApS. Skatteeffekten af sambeskatningen med de øvrige selskaber fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, hvilket medfører fuld refusion vedrørende skattemæssige underskud.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider samt hensyntagen til scrapværdi:

	Levetid	Scrapværdi
Tekniske anlæg og maskiner	5-10 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5 år	0%

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Der afskrives ikke på materielle anlægsaktiver under opførelse. Der foretages nedskrivningstest.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien er opgjort som afkast delt med et afkastkrav 6-7 %, afhængigt af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejerens soliditet og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for de kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de opnåede samlede huslejeindtægter med fradrag af de forventede fremtidige direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi.

Selskabets investeringsejendomme er alle placeret tæt ved Københavns hovedfærdselsårer. Hovedparten af ejendommene består af blandet kontor og lagerbygninger.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### Finansielle anlægsaktiver

#### *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 sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### **Udbytte**

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

### **Skyldig skat 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 og indregnes i tilfælde af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

### **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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2019	2018
<b>Nettoomsætning</b>		<b>17.797.195</b>	<b>18.851.513</b>
Direkte omkostninger		-3.626.051	-3.885.513
Andre driftsindtægter		913.558	270.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.971.795	6.669.668
Andre eksterne omkostninger		-2.253.688	-1.919.676
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>14.802.809</b>	<b>19.985.992</b>
Personaleomkostninger	1	-1.700.770	-1.949.672
Af- og nedskrivninger	3	-176.121	-167.121
<b>Driftsresultat</b>		<b>12.925.918</b>	<b>17.869.199</b>
Finansielle indtægter		23.692	13.098
Finansielle omkostninger		-3.886.094	-2.908.282
<b>Resultat før skat</b>		<b>9.063.516</b>	<b>14.974.015</b>
Skat af årets resultat	2	-4.397.861	-3.250.172
<b>Årets resultat</b>		<b>4.665.655</b>	<b>11.723.843</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført overskud		-334.345	-276.157
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret		0	0
Udbytte for regnskabsåret		5.000.000	12.000.000
		<b>4.665.655</b>	<b>11.723.843</b>

## Balance 30. juni

### Aktiver

	Note	2019	2018
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		486.777	542.898
Grunde og Bygninger		201.413.824	226.634.172
Materielle anlægsaktiver under udførelse		33.269.507	31.098.993
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>235.170.108</b>	<b>258.276.063</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	5.025.500	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>5.025.500</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>240.195.608</b>	<b>258.276.063</b>
Tilgodehavende leje		97.903	49.000
Periodeafgrænsningsposter		133.107	230.263
Andre tilgodehavender		3.141.948	825.105
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.372.958</b>	<b>1.104.368</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>7.498</b>	<b>34.325</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.380.456</b>	<b>1.138.693</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>243.576.064</b>	<b>259.414.756</b>

## Balance 30. juni

### Passiver

	Note	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Indskudskapital		500.000	500.000
Afsat udbytte		5.000.000	12.000.000
Overført resultat		<u>67.732.373</u>	<u>69.604.162</u>
<b>Egenkapital</b>	7	<b><u>73.232.373</u></b>	<b><u>82.104.162</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	8	<u>23.604.074</u>	<u>27.894.876</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>23.604.074</u></b>	<b><u>27.894.876</u></b>
Anden gæld		4.603.095	5.363.763
Gæld til tilknyttede virksomheder		49.303.606	41.428.578
Gæld til andre kreditinstitutter		6.502.796	4.531.714
Prioritetsgæld	9	<u>54.258.625</u>	<u>76.327.017</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>114.668.122</u></b>	<b><u>127.651.072</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	12.489.982	7.395.218
Gæld til pengeinstitutter		6.581.672	10.880.990
Leverandører af varer og tjenesteydelser		154.338	302.995
Skyldig selskabsskat		8.849.158	1.011.331
Anden gæld		<u>3.996.345</u>	<u>2.174.112</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>32.071.495</u></b>	<b><u>21.764.646</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>146.739.617</u></b>	<b><u>149.415.718</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>243.576.064</u></b>	<b><u>259.414.756</u></b>
Finansielle kontrakter	9		
Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser m.v.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Nærtstående parter	12		

## Noter

	2019	2018
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gager	2.970.942	3.136.931
Fordeling af løn	-1.219.899	-1.264.370
Sociale omkostninger, personale	46.609	50.126
Feriepengeforpligtigelse	-96.882	26.985
	<b>1.700.770</b>	<b>1.949.672</b>
Den gennemsnitlige antal beskæftigede	<b>6,0</b>	<b>6,0</b>
<b>2 Årets skat</b>		
Beregnet selskabsskat af årets drift	8.186.620	578.340
Regulering skat tidligere år	68.405	0
Regulering udskudt skat	-3.857.164	2.671.832
	<b>4.397.861</b>	<b>3.250.172</b>
<b>3 Af- og nedskrivninger</b>		
Driftsmidler og inventar	176.121	167.121
	<b>176.121</b>	<b>167.121</b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	3.055.332	3.607.741
Tilgang i årets løb	120.000	180.000
Afgang i årets løb	-175.033	-732.409
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.000.299</b>	<b>3.055.332</b>
Afskrivninger primo	2.512.434	3.077.722
Afskrivninger på året afgang	-175.033	-732.409
Afskrivning i årets løb	176.121	167.121
<b>Afskrivninger ultimo</b>	<b>2.513.522</b>	<b>2.512.434</b>
<b>Bogført værdi ultimo</b>	<b>486.777</b>	<b>542.898</b>

	2019	2018
<b>Investeringsjendomme</b>		
Kostpris primo	165.561.655	154.112.995
Tilgang i årets løb	13.828.330	11.448.660
Afgang i årets løb	-19.772.292	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>159.617.693</b>	<b>165.561.655</b>
Værdireguleringer primo	61.072.517	54.402.849
Tilgang i årets løb	1.971.795	6.669.668
Afgang og tilbageførelse i årets løb	-21.248.181	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>41.796.131</b>	<b>61.072.517</b>
<b>Bogført værdi ultimo</b>	<b>201.413.824</b>	<b>226.634.172</b>

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

#### **Følsomhedsanalyse**

Værdi ved kapitalfaktor på -1%	235.839.022	259.451.747
Værdi ved kapitalfaktor på +1%	169.842.054	190.944.246

#### **Materielle anlægsaktiver under udførelse**

##### *Grunde og bygninger under opførelse*

Kostpris primo	31.098.993	36.376.696
Tilgang i årets løb	2.170.514	2.168.429
Afgang i årets løb	0	-7.446.132
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>33.269.507</b>	<b>31.098.993</b>

Nedskrivninger primo	0	0
Nedskrivninger i årets løb	0	0
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bogført værdi ultimo</b>	<b>33.269.507</b>	<b>31.098.993</b>

## **5 Særlige poster**

Der er i året afhændet en af selskabets ejendomme med en regnskabsmæssig gevinst på tkr. 914.



		2019	2018	
<b>6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>				
Kostpris primo		0	0	
Årets tilgang		5.025.500	0	
Årets afgang		0	0	
Kostpris ultimo		<u>5.025.500</u>	<u>0</u>	
Værdireguleringer primo		0	0	
Årets resultatandele		0	0	
Årets værdireguleringer		0	0	
værdireguleringer ultimo		<u>0</u>	<u>0</u>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u><b>5.025.500</b></u>	<u><b>0</b></u>	
Tilknyttede virksomheder:	<u>Ejerandel</u>	<u>Selskabs-</u> <u>kapital</u>	<u>Årets</u> <u>resultat</u>	<u>Egenkapital</u>
Horses Le Réve ApS	100%	50.000	-22.607	27.393
Hyrdehøjen ApS	23%	2.200.002	0	0
Første regnskabsår 19/6 18 - 30/11-19				
		<u><b>2.250.002</b></u>	<u><b>-22.607</b></u>	<u><b>27.393</b></u>
<b>7 Egenkapital</b>				
Aktiekapital primo		500.000	500.000	
Kapitalforhøjelse		0	0	
Aktiekapital ultimo		<u><b>500.000</b></u>	<u><b>500.000</b></u>	
Overført resultat primo		69.604.162	70.878.956	
Regulering renteterminskontrakter		-1.971.082	-1.280.304	
Udskudt skat regulering renteterminskontrakter		433.638	281.667	
Ekstraordinært udbytte		0	0	
Forslag til årets resultatfordeling		-334.345	-276.157	
Overført resultat ultimo		<u><b>67.732.373</b></u>	<u><b>69.604.162</b></u>	
Henlagt til udbytte primo		12.000.000	12.000.000	
Udbetalt udbytte		-12.000.000	-12.000.000	
Forslag til årets resultatfordeling		5.000.000	12.000.000	
Henlagt til udbytte ultimo		<u><b>5.000.000</b></u>	<u><b>12.000.000</b></u>	
<b>Egenkapital ultimo</b>		<u><b>73.232.373</b></u>	<u><b>82.104.162</b></u>	

	2019	2018
<b>Aktiekapital</b>		
Aktiekapitalen er fordelt således:		
Aktier, 500, stk a nom. 1.000 kr.	500.000	500.000
	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

## 8 Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat primo	27.894.876	25.504.711
Udskudt skat regulering renteterminskontrakter	-433.638	-281.667
Regulering af udskudt skat i året	-3.857.164	2.671.832
	<b>23.604.074</b>	<b>27.894.876</b>

## 9 Langfristede gældsforpligtelser

### *Prioritetsgæld*

Afdrag der forfalder senere end 5 år	41.955.091	49.811.902
Afdrag der forfalder om 1-4 år	12.303.534	26.515.115
Langfristet del	54.258.625	76.327.017
Afdrag der forfalder inden for 1 år	12.489.982	7.395.218
	<b>66.748.607</b>	<b>83.722.235</b>

### *Finansielle kontrakter*

Markedsværdi på kontrakter med udløb efter 3 år	6.502.796	4.531.714
	<b>6.502.796</b>	<b>4.531.714</b>

## 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser m.v.

Der er t.kr. 112 i samlede eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med Chr. Strandgaard Holding ApS og Kamoch Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i administrationsselskabets årsregnskab.

## 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld, 66.748 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør 234.683 tkr.

Selskabet har udstedt pantebreve på i alt 25.765 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Selskabet har stillet Bygherregaranti for tkr. 3.108.

Selskabets entreprenørgarantier for 2.331 tkr. er stillet til sikkerhed for alt mellemværende med Nykredit

Selskabets bankkonti er stillet til sikkerhed for alt mellemværende med Nykredit.

## 12 Nærtstående parter

Cufadan Ejendomme A/S's nærtstående parter omfatter følgende:

### Bestemmende indflydelse:

Direktør Christian Strandgaard, der er hovedaktionær

### Øvrige nærtstående parter, som virksomheden har haft transaktioner med:

Christian Strandgaard - direktør og bestyrelsesmedlem

Morten Strandgaard - bestyrelsesmedlem

Katja Riberholdt - bestyrelsesmedlem

Kamoch Holding ApS - moderselskab

Horses Le Réve ApS - datterselskab

### Transaktioner med nærtstående parter:

Der har i året været udbetalt almindeligt vederlag til Christian Strandgaard, Morten Strandgaard og Katja Riberholdt for deres funktioner i selskabet.

Der er et gældsforhold med moderselskabet Kamoch Holding ApS, som er blevet renteberegnet med 2% samt mellemregning med datterselskabet Horses Le Réve ApS, som er blevet renteberegnet med 4%.

### Ejerforhold:

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen:

Kamoch Holding ApS

Skalbakken 17, st.

2720 Vanløse

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Christian Strandgaard

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-871895934484  
Tidspunkt for underskrift: 27-11-2019 kl.: 01:31:23  
Underskrevet med NemID

## Christian Strandgaard

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-871895934484  
Tidspunkt for underskrift: 27-11-2019 kl.: 01:31:23  
Underskrevet med NemID

## Morten Haulund Strandgaard

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-546817572595  
Tidspunkt for underskrift: 26-11-2019 kl.: 09:37:14  
Underskrevet med NemID

## Katja Riberholdt

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-670256039600  
Tidspunkt for underskrift: 26-11-2019 kl.: 09:38:49  
Underskrevet med NemID

## Kaspar Kristoffersen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 38987277  
Tidspunkt for underskrift: 27-11-2019 kl.: 06:52:27  
Underskrevet med NemID

## Morten Haulund Strandgaard

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-546817572595  
Tidspunkt for underskrift: 27-11-2019 kl.: 08:04:55  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 6e7b8cc6qwk30970849