

Cufadan Ejendomme A/S

CVR nr. 83 04 12 18

Skalbakken 17, st.
2720 Vanløse

Årsrapport 2022/23 (44. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling 12. december 2023

Dirigent
Morten Strandgaard

Indholdsfortegnelse

Påtegning

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab

Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2022/23 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 2023 samt resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vanløse, den 12. december 2023

I direktionen:

Morten 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 2022 - 30. juni 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 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 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 12. december 2023

ADDCO P/S Godkendte Revisorer

CVR nr. 36 46 48 52

Kaspar Kristoffersen
registreret revisor
mne34513

Selskabsoplysninger

Selskabet	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
Direktion	Morten Strandgaard	
Bestyrelse	Morten Strandgaard Katja Riberholdt Christian Strandgaard	
Revision	ADDCO P/S Godkendte Revisorer Dronning Olgas Vej 43A 2000 Frederiksberg	
Pengeinstitut	Nykredit Bank A/S Under Krystalen 1 1780 København V	

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af udlejning af erhvervsjendomme.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

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

Værdiansættelse

Selskabets værdiansættelse af ejendomme sker på baggrund af differentierede forrentningsprocenterne på de enkelte ejendomme, samt ved delvist at medtage tomgangslejerne. Værdiansættelsen er konservativ, hvilket vil betyde at selskabets ejendomme typisk vil ligge under den optimistiske markedsvurdering af værdien. Det betyder at selskabet ikke rammes voldsomt ved negative udsving i ejendomsmarkedet og lånemarkederne, i og med gearingen er forholdsvis lav.

Årets resultat

Ledelsen opfatter selskabets generelle drift som værende ikke tilfredsstillende, grundet for høje omkostninger.

Selskabets omkostninger er blevet påvirket af inflation mere end selskabet har ønsket at løfte lejeniveauerne.

Fremadrettet forventes dette at have en positiv påvirkning i form af mindre tomgang, end hvad der ellers forventes i markedet.

Der er et øget fokus på genudlejning, som indtil videre har bevirket at tomgangen i selskabets ejendomme endnu ikke er steget. Det øgede fokus fortsættes og ledelsen forventer derfor en tomgang i samme lave niveau som de foregående år.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsætning		21.138.300	19.379.411
Direkte omkostninger		-4.803.703	-3.517.616
Andre driftsindtægter		-185.494	51.462
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser		0	490.800
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.666.489	6.981.004
Andre eksterne omkostninger		-3.125.794	-2.597.640
Bruttofortjeneste		15.689.798	20.787.421
Personaleomkostninger	1	-3.985.708	-3.418.679
Andre driftsomkostninger		-873.924	-65.000
Af- og nedskrivninger	2	-237.252	-243.636
Driftsresultat		10.592.914	17.060.106
Finansielle indtægter		890.304	1.023.095
Finansielle omkostninger		-4.606.520	-1.941.870
Resultat før skat		6.876.698	16.141.331
Skat af årets resultat	3	-1.509.505	-3.459.173
Årets resultat		5.367.193	12.682.158
Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		2.867.193	5.182.158
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret		0	0
Udbytte for regnskabsåret		2.500.000	7.500.000
		5.367.193	12.682.158

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2023	2022
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.772.054	1.877.434
Grunde og bygninger		258.640.885	262.333.493
Materielle anlægsaktiver under udførelse		9.406.699	15.064.680
Materielle anlægsaktiver	4	269.819.638	279.275.607
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		25.500	25.500
Kapitalandele i kapitalinteresser		9.091	9.091
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	14.539.642
Andre tilgodehavender		2.109.413	0
Finansielle anlægsaktiver		2.144.004	14.574.233
Anlægsaktiver		271.963.642	293.849.840
Tilgodehavende leje		390.983	535.691
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.175.218	6.303.291
Periodeafgrænsningsposter		711.969	87.899
Tilgodehavende selskabsskat		0	12.450
Andre tilgodehavender		5.495.921	1.073.331
Tilgodehavender		12.774.091	8.012.662
Likvide beholdninger		128.588	99.260
Omsætningsaktiver		12.902.679	8.111.922
Aktiver i alt		284.866.321	301.961.762

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2023	2022
Aktiekapital		500.000	500.000
Overført resultat		82.345.920	78.233.206
Afsat udbytte		2.500.000	7.500.000
Egenkapital	5	85.345.920	86.233.206
Hensættelse til udskudt skat	6	34.292.566	31.851.420
Hensatte forpligtelser		34.292.566	31.851.420
Anden gæld		5.229.792	4.946.063
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	59.266.149
Gæld til andre kreditinstitutter		0	67.749
Prioritetsgæld	7	116.347.898	110.561.566
Skyldig selskabsskat		0	381.770
Langfristede gældsforpligtelser		121.577.690	175.223.297
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	4.828.764	5.723.046
Leverandører af varer og tjenesteydelser		332.667	1.110.026
Gæld til pengeinstitutter		1.780.262	759.441
Gæld til tilknyttede virksomheder		33.466.915	0
Skyldig selskabsskat		381.770	0
Anden gæld		2.859.767	1.061.326
Kortfristede gældsforpligtelser		43.650.145	8.653.839
Gældsforpligtelser		165.227.835	183.877.136
Passiver i alt		284.866.321	301.961.762
Finansielle kontrakter	7		
Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter	10		

Noter

	2023	2022
1 Personalemkostninger		
Gager	4.777.655	4.538.055
Fordeling af løn	-1.074.000	-1.074.000
Sociale omkostninger, personale	53.396	67.553
Feriepengeforpligtigelse	228.657	-112.929
	3.985.708	3.418.679
Den gennemsnitlige antal beskæftigede	7	7
2 Af- og nedskrivninger		
Driftsmidler og inventar	237.252	243.636
	237.252	243.636
3 Årets skat		
Beregnet selskabsskat af årets drift	-580.340	381.770
Regulering udskudt skat	2.089.845	3.077.403
	1.509.505	3.459.173
4 Materielle anlægsaktiver		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	4.937.007	4.018.557
Tilgang i årets løb	1.140.506	1.310.748
Afgang i årets løb	-1.200.634	-392.298
Kostpris ultimo	4.876.879	4.937.007
Afskrivninger primo	3.059.573	2.956.437
Afskrivninger på året afgang	-192.000	-140.500
Afskrivning i årets løb	237.252	243.636
Afskrivninger ultimo	3.104.825	3.059.573
Bogført værdi ultimo	1.772.054	1.877.434

	2023	2022
Investeringsjendomme		
Kostpris primo	195.331.314	192.420.950
Tilgang i årets løb	1.283.258	2.910.364
Afgang i årets løb	-7.642.355	0
Kostpris ultimo	188.972.217	195.331.314
Værdireguleringer primo	67.002.179	60.021.175
Tilgang i årets løb	9.199.162	7.205.160
Afgang i årets løb	-6.532.673	-224.156
Værdireguleringer ultimo	69.668.668	67.002.179
Regnskabsmæssig værdi ultimo	258.640.885	262.333.493
Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.		
Følsomhedsanalyse		
Værdi ved kapitalfaktor på -1%	311.240.871	314.110.541
Værdi ved kapitalfaktor på +1%	221.639.523	225.885.735
Materielle anlægsaktiver under udførelse		
<i>Grunde og bygninger under opførelse</i>		
Kostpris primo	15.064.680	4.110.000
Tilgang i årets løb	4.473.588	10.954.680
Afgang i årets løb	-10.131.569	0
Kostpris ultimo	9.406.699	15.064.680
Nedskrivninger primo	0	0
Nedskrivninger i årets løb	0	0
Nedskrivninger ultimo	0	0
Bogført værdi ultimo	9.406.699	15.064.680

	2023	2022
5 Egenkapital		
Aktiekapital primo	500.000	500.000
Aktiekapital ultimo	500.000	500.000
Overført resultat primo	78.233.206	70.164.738
Regulering renteterminskontrakter	1.596.822	3.700.397
Udskudt skat regulering renteterminskontrakter	-351.301	-814.087
Forslag til årets resultatfordeling	2.867.193	5.182.158
Overført resultat ultimo	82.345.920	78.233.206
Henlagt til udbytte primo	7.500.000	11.000.000
Udbetalt udbytte	-7.500.000	-11.000.000
Forslag til årets resultatfordeling	2.500.000	7.500.000
Henlagt til udbytte ultimo	2.500.000	7.500.000
Egenkapital ultimo	85.345.920	86.233.206
Aktiekapital		
Aktiekapitalen er fordelt således:		
Aktier, 500, stk a nom. 1.000 kr.	500.000	500.000
	500.000	500.000
Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.		
6 Hensættelse til udskudt skat		
Udskudt skat primo	31.851.420	27.959.930
Udskudt skat regulering renteterminskontrakter	351.301	814.087
Regulering af udskudt skat i året	2.089.845	3.077.403
	34.292.566	31.851.420

	2023	2022
7 Langfristede gældsforpligtelser		
<i>Prioritetsgæld</i>		
Afdrag der forfalder senere end 5 år	100.406.896	87.248.563
Afdrag der forfalder om 1-4 år	15.941.002	23.313.003
Langfristet del	116.347.898	110.561.566
Afdrag der forfalder inden for 1 år	4.828.764	5.723.046
	121.176.662	116.284.612
<i>Finansielle kontrakter</i>		
Markedsværdi på kontrakter med udløb efter 3 år	0	67.749
	0	67.749

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser m.v.

Der er tkr. 174,34 i samlede eventualforpligtelser.

Selskabet hæfter solidarisk med søsterselskaberne, Chr. Strandgaard Holding 2 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.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld, 121.176 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 268.047 tkr.

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

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

10 Nærtstående parter

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

Bestemmende indflydelse:

Bestyrelsesmedlem Christian Strandgaard, der er hovedaktionær

Øvrige nærtstående parter, som virksomheden har haft transaktioner med:

Christian Strandgaard - bestyrelsesmedlem

Morten Strandgaard - direktør og 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 og Chr. Strandgaard Holding 2 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

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.

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.

Resultat af kapitalandel i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes årets erhvervede udbytte.

Finansielle poster

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 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 2 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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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	0-100%

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 salgsomkostninger 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.

Investeringsjendomme

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

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien er opgjort som afkast delt med et afkastkrav 5-7 %, afhængigt af beliggenhed, vedligeholdelsesstand mv. 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 erhvervsjendomme 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 investeringsjendommene divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi.

Selskabets investeringsjendomme 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 investeringsjendommene.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser måles til kostpris. I tilfælde hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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 nominal værdi.

Morten Haulund Strandgaard

Navnet returneret af dansk MitID var:
Morten Haulund Strandgaard
Direktør
ID: 77566d72-6b46-4529-abaf-4577aa16552f
Tidspunkt for underskrift: 12-12-2023 kl.: 14:02:04
Underskrevet med MitID



Morten Haulund Strandgaard

Navnet returneret af dansk MitID var:
Morten Haulund Strandgaard
Bestyrelsesmedlem
ID: 77566d72-6b46-4529-abaf-4577aa16552f
Tidspunkt for underskrift: 12-12-2023 kl.: 14:02:04
Underskrevet med MitID



Christian Strandgaard

Navnet returneret af dansk MitID var:
Christian Strandgaard
Bestyrelsesmedlem
ID: b986d617-5cef-422d-91f6-c41b95528af7
Tidspunkt for underskrift: 12-12-2023 kl.: 13:49:32
Underskrevet med MitID



Katja Riberholdt

Navnet returneret af dansk MitID var:
Katja Strandgaard Riberholdt
Bestyrelsesmedlem
ID: 61a1f78c-29cb-4c38-b305-71a5d231f6d4
Tidspunkt for underskrift: 12-12-2023 kl.: 12:07:00
Underskrevet med MitID



Kaspar Kristoffersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kaspar Ian Kristoffersen
Revisor
ID: 33905260-a4bd-4bfa-9b65-0df4c6e0db1e
Tidspunkt for underskrift: 12-12-2023 kl.: 14:14:42
Underskrevet med MitID



Morten Haulund Strandgaard

Navnet returneret af dansk MitID var:
Morten Haulund Strandgaard
Dirigent
ID: 77566d72-6b46-4529-abaf-4577aa16552f
Tidspunkt for underskrift: 12-12-2023 kl.: 14:49:02
Underskrevet med MitID

