

Cufadan Ejendomme A/S

CVR nr. 83 04 12 18

Skalbakken 17, st.
2720 Vanløse

Årsrapport 2020/21 (42. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling 30. november 2021

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 2020/21 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 2021 samt resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vanløse, den 30. november 2021

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 2020 - 30. juni 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 30. november 2021

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	Christian 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. Dog er værdiansættelsen konservativ, hvilket vil betyde 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 selskabets generelle drift som værende tilfredsstillende. Dog har regnskabet være påvirket af to byggeprojekter, hvoraf det ene har været væsentligt mindre tilfredsstillende end forventet, mens det andet har været som forventet.

Der er fortsat en målrettet tilgang til udlejningen, af virksomhedens lejemål samtidig med et fortsat fokus på omkostningsstyring. Der har været investeret en del i enkelte af selskabets ejendomme både i forhold til udvendig fremtoning, men i særdeleshed også i forhold til at hæve niveauet på lejemålene.

På sigt forventes investeringerne at gøre ejendommene mere attraktive, og dermed et deraf følgende højere lejepotentiale.

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.

Resultat af kapitalandel i associerede virksomheder

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 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 salgskostninger 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 5-7 %, 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	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsætning		18.529.199	17.077.052
Direkte omkostninger		-4.516.714	-4.306.769
Andre driftsindtægter		552.639	212.815
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		1.598.624	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		7.523.464	10.701.580
Andre eksterne omkostninger		-2.767.866	-1.616.431
Bruttofortjeneste		20.919.346	22.068.247
Personaleomkostninger	1	-2.793.991	-2.648.116
Af- og nedskrivninger	3	-306.361	-238.810
Driftsresultat		17.818.994	19.181.321
Finansielle indtægter		310.277	62.561
Finansielle omkostninger		-4.019.680	-4.209.037
Resultat før skat		14.109.591	15.034.845
Skat af årets resultat	2	-2.872.132	-972.966
Årets resultat		11.237.459	14.061.879
Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		237.459	61.879
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret		0	0
Udbytte for regnskabsåret		11.000.000	14.000.000
		11.237.459	14.061.879

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2021	2020
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.062.120	800.462
Grunde og Bygninger		252.442.125	222.917.468
Materielle anlægsaktiver under udførelse		4.110.000	26.567.618
Materielle anlægsaktiver	4	257.614.245	250.285.548
Kapitalandele i associerede virksomheder		34.700	5.025.500
Finansielle anlægsaktiver		34.700	5.025.500
Anlægsaktiver		257.648.945	255.311.048
Tilgodehavende leje		1.615.477	928.976
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		12.001.679	0
Periodeafgrænsningsposter		78.134	208.375
Tilgodehavende selskabsskat		12.450	0
Andre tilgodehavender		14.811.197	2.216.681
Tilgodehavender		28.518.937	3.354.032
Likvide beholdninger		148.577	384.552
Omsætningsaktiver		28.667.514	3.738.584
Aktiver i alt		286.316.459	259.049.632

Balance 30. juni

Passiver

	Note	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Indskudskapital		500.000	500.000
Afsat udbytte		11.000.000	14.000.000
Overført resultat		<u>70.164.738</u>	<u>68.632.049</u>
Egenkapital	6	<u>81.664.738</u>	<u>83.132.049</u>
Hensættelse til udskudt skat	7	<u>27.959.930</u>	<u>24.813.342</u>
Hensatte forpligtelser		<u>27.959.930</u>	<u>24.813.342</u>
Anden gæld		4.756.468	4.210.763
Gæld til tilknyttede virksomheder		47.166.598	32.322.373
Gæld til andre kreditinstitutter		3.768.146	5.428.697
Prioritetsgæld	8	<u>106.191.007</u>	<u>83.135.030</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>161.882.219</u>	<u>125.096.863</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	5.783.109	5.511.116
Gæld til pengeinstitutter		1.132.321	301.830
Leverandører af varer og tjenesteydelser		764.672	829.034
Skyldig selskabsskat		0	8.186.620
Anden gæld		<u>7.129.470</u>	<u>11.178.778</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>14.809.572</u>	<u>26.007.378</u>
Gældsforpligtelser		<u>176.691.791</u>	<u>151.104.241</u>
Passiver i alt		<u>286.316.459</u>	<u>259.049.632</u>
Finansielle kontrakter	8		
Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser m.v.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter	11		

Noter

	2021	2020
1 Personalemkostninger		
Gager	4.030.771	3.688.437
Fordeling af løn	-1.298.900	-1.286.400
Sociale omkostninger, personale	56.448	60.732
Feriepengeforpligtigelse	5.672	185.347
	2.793.991	2.648.116
Den gennemsnitlige antal beskæftigede	6,0	6,0
2 Årets skat		
Beregnet selskabsskat af årets drift	-12.450	0
Regulering skat tidligere år	103.315	0
Regulering udskudt skat	2.781.267	972.966
	2.872.132	972.966
3 Af- og nedskrivninger		
Driftsmidler og inventar	306.361	238.810
	306.361	238.810
4 Materielle anlægsaktiver		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	3.552.794	3.000.299
Tilgang i årets løb	564.518	552.495
Afgang i årets løb	-98.755	0
Kostpris ultimo	4.018.557	3.552.794
Afskrivninger primo	2.752.332	2.513.522
Afskrivninger på året afgang	-102.256	0
Afskrivning i årets løb	306.361	238.810
Afskrivninger ultimo	2.956.437	2.752.332
Bogført værdi ultimo	1.062.120	800.462

	2021	2020
Investeringsjendomme		
Kostpris primo	170.419.757	159.617.693
Tilgang i årets løb	22.001.193	11.890.533
Afgang i årets løb	0	-1.088.469
Kostpris ultimo	192.420.950	170.419.757
Værdireguleringer primo	52.497.711	41.796.131
Tilgang i årets løb	8.394.411	10.848.367
Afgang og tilbageførelse i årets løb	-870.947	-146.787
Opskrivninger ultimo	60.021.175	52.497.711
Bogført værdi ultimo	252.442.125	222.917.468

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

Følsomhedsanalyse

Værdi ved kapitalfaktor på -1%	300.973.889	263.877.642
Værdi ved kapitalfaktor på +1%	217.999.476	193.564.411

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Grunde og bygninger under opførelse

Kostpris primo	26.567.618	33.269.507
Tilgang i årets løb	4.110.000	6.645.785
Afgang i årets løb	-26.567.618	-13.347.674
Kostpris ultimo	4.110.000	26.567.618

Nedskrivninger primo	0	0
Nedskrivninger i årets løb	0	0
Nedskrivninger ultimo	0	0
Bogført værdi ultimo	4.110.000	26.567.618

5 Særlige poster

Der er i året afhændet fire af selskabets ejendomme med en regnskabsmæssig gevinst på tkr. 556.

	2021	2020
6 Egenkapital		
Aktiekapital primo	500.000	500.000
Aktiekapital ultimo	500.000	500.000
Overført resultat primo	68.632.049	67.732.373
Regulering renteterminskontrakter	1.660.551	1.074.099
Udskudt skat regulering renteterminskontrakter	-365.321	-236.302
Ekstraordinært udbytte	0	0
Forslag til årets resultatfordeling	237.459	61.879
Overført resultat ultimo	70.164.738	68.632.049
Henlagt til udbytte primo	14.000.000	5.000.000
Udbetalt udbytte	-14.000.000	-5.000.000
Forslag til årets resultatfordeling	11.000.000	14.000.000
Henlagt til udbytte ultimo	11.000.000	14.000.000
Egenkapital ultimo	81.664.738	83.132.049
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.

7 Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat primo	24.813.342	23.604.074
Udskudt skat regulering renteterminskontrakter	365.321	236.302
Regulering af udskudt skat i året	2.781.267	972.966
	27.959.930	24.813.342

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
8 Langfristede gældsforpligtelser		
<i>Prioritetsgæld</i>		
Afdrag der forfalder senere end 5 år	82.855.519	62.357.739
Afdrag der forfalder om 1-4 år	<u>23.335.488</u>	<u>20.777.291</u>
Langfristet del	106.191.007	83.135.030
Afdrag der forfalder inden for 1 år	<u>5.783.109</u>	<u>5.511.116</u>
	<u>111.974.116</u>	<u>88.646.146</u>
 <i>Finansielle kontrakter</i>		
Markedsværdi på kontrakter med udløb efter 3 år	<u>3.768.146</u>	<u>5.428.697</u>
	<u>3.768.146</u>	<u>5.428.697</u>

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser m.v.

Der er t.kr. 119 i samlede eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med søsterselskaberne, 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.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld, 111.974 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør 256.552 tkr.

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

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.

11 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: 30-11-2021 kl.: 15:10:15
Underskrevet med NemID

Christian Strandgaard

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-871895934484
Tidspunkt for underskrift: 30-11-2021 kl.: 15:10:15
Underskrevet med NemID

Morten Haulund Strandgaard

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-546817572595
Tidspunkt for underskrift: 30-11-2021 kl.: 15:06:09
Underskrevet med NemID

Katja Riberholdt

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-670256039600
Tidspunkt for underskrift: 30-11-2021 kl.: 15:18:15
Underskrevet med NemID

Kaspar Ian Kristoffersen

Som Revisor NEM ID
RID: 38987277
Tidspunkt for underskrift: 30-11-2021 kl.: 15:27:52
Underskrevet med NemID

Morten Haulund Strandgaard

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-546817572595
Tidspunkt for underskrift: 30-11-2021 kl.: 15:39:20
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.

This document has esignatur Agreement-ID: 203198d8ngM246239733