

# Cufadan Ejendomme A/S

CVR nr. 83 04 12 18

Skalbakken 17, st.  
2720 Vanløse

## Årsrapport 2021/22 (43. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling 18. oktober 2022

---

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 2021/22 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 2022 samt resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vanløse, den 18. oktober 2022

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 2021 - 30. juni 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 revisorerets 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 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 18. oktober 2022

### **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>	Morten 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 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 opoptimistiske 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 tilfredsstillende.

Der er fortsat en målrettet tilgang til udlejningen af virksomhedens lejemål samtidig med et fortsat fokus på omkostningsstyring. Fokus på udlejningen har medført, at selskabet nærmest ikke har oplevet tomgang i regnskabsåret. Der har som de foregående år været investeret ret kraftigt i flere af selskabets ejendomme, for at øge den fremtidige indtjening i disse.

Det forventes, at der er en risiko for at selskabet kan blive påvirket af en anelse mere tomgang i de kommende år, grundet den nuværende markedssituation. Dog forventes tomgangen at være i på et håndterbart niveau, i og med at selskabets lejeniveauer og ejendommens stand og indretning anses for at være meget konkurrencedygtigt i markedet.

## 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

Investeringsjendommenes 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 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 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	0-100%

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 nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

### **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>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Nettoomsætning</b>		<b>19.379.411</b>	<b>18.529.199</b>
Direkte omkostninger		-3.517.616	-4.516.714
Andre driftsindtægter		51.462	552.639
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser		490.800	1.598.624
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		6.981.004	7.523.464
Andre eksterne omkostninger		<u>-2.597.640</u>	<u>-2.767.866</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>20.787.421</b>	<b>20.919.346</b>
Personaleomkostninger	1	-3.418.679	-2.793.991
Andre driftsomkostninger		-65.000	0
Af- og nedskrivninger	2	<u>-243.636</u>	<u>-306.361</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>17.060.106</b>	<b>17.818.994</b>
Finansielle indtægter		1.023.095	310.277
Finansielle omkostninger		<u>-1.941.870</u>	<u>-4.019.680</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>16.141.331</b>	<b>14.109.591</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-3.459.173</u>	<u>-2.872.132</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>12.682.158</u></b>	<b><u>11.237.459</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført overskud		5.182.158	237.459
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret		0	0
Udbytte for regnskabsåret		<u>7.500.000</u>	<u>11.000.000</u>
		<b><u>12.682.158</u></b>	<b><u>11.237.459</u></b>

## Balance 30. juni

### Aktiver

	Note	2022	2021
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.877.434	1.062.120
Grunde og Bygninger		266.395.323	252.442.125
Materielle anlægsaktiver under udførelse		11.002.850	4.110.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>279.275.607</b>	<b>257.614.245</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		25.500	25.500
Kapitalandele i kapitalinteresser		9.091	9.200
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5	14.539.642	12.118.200
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>14.574.233</b>	<b>12.152.900</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>293.849.840</b>	<b>269.767.145</b>
Tilgodehavende leje		186.721	1.615.477
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.303.291	12.001.679
Periodeafgrænsningsposter		87.899	78.134
Tilgodehavende selskabsskat		12.450	12.450
Andre tilgodehavender		1.073.331	2.692.997
<b>Tilgodehavender</b>		<b>7.663.692</b>	<b>16.400.737</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>99.260</b>	<b>148.577</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>7.762.952</b>	<b>16.549.314</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>301.612.792</b>	<b>286.316.459</b>

## Balance 30. juni

### Passiver

	Note	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Indskudskapital		500.000	500.000
Afsat udbytte		7.500.000	11.000.000
Overført resultat		<u>78.233.206</u>	<u>70.164.738</u>
<b>Egenkapital</b>	6	<b><u>86.233.206</u></b>	<b><u>81.664.738</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	7	<u>31.851.420</u>	<u>27.959.930</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>31.851.420</u></b>	<b><u>27.959.930</u></b>
Anden gæld		4.946.063	4.756.468
Gæld til tilknyttede virksomheder	8	59.266.149	47.166.598
Gæld til andre kreditinstitutter		67.749	3.768.146
Prioritetsgæld	9	110.561.566	106.191.007
Skyldig selskabsskat		<u>381.770</u>	<u>0</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>175.223.297</u></b>	<b><u>161.882.219</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	5.723.046	5.783.109
Gæld til pengeinstitutter		759.441	1.132.321
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.110.026	764.672
Anden gæld		<u>712.356</u>	<u>7.129.470</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>8.304.869</u></b>	<b><u>14.809.572</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>183.528.166</u></b>	<b><u>176.691.791</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>301.612.792</u></b>	<b><u>286.316.459</u></b>
Finansielle kontrakter	9		
Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser m.v.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Nærtstående parter	12		

## Noter

	2022	2021
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gager	4.538.055	4.030.771
Fordeling af løn	-1.074.000	-1.298.900
Sociale omkostninger, personale	67.553	56.448
Feriepengeforpligtigelse	-112.929	5.672
	<b>3.418.679</b>	<b>2.793.991</b>
Den gennemsnitlige antal beskæftigede	<b>7</b>	<b>6</b>
<b>2 Af- og nedskrivninger</b>		
Driftsmidler og inventar	243.636	306.361
	<b>243.636</b>	<b>306.361</b>
<b>3 Årets skat</b>		
Beregnet selskabsskat af årets drift	381.770	-12.450
Regulering skat tidligere år	0	103.315
Regulering udskudt skat	3.077.403	2.781.267
	<b>3.459.173</b>	<b>2.872.132</b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	4.018.557	3.552.794
Tilgang i årets løb	1.310.748	564.518
Afgang i årets løb	-392.298	-98.755
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.937.007</b>	<b>4.018.557</b>
Afskrivninger primo	2.956.437	2.752.332
Afskrivninger på året afgang	-140.500	-102.256
Afskrivning i årets løb	243.636	306.361
<b>Afskrivninger ultimo</b>	<b>3.059.573</b>	<b>2.956.437</b>
<b>Bogført værdi ultimo</b>	<b>1.877.434</b>	<b>1.062.120</b>

	2022	2021
<b>Investeringsjendomme</b>		
Kostpris primo	192.420.950	170.419.757
Tilgang i årets løb	6.972.194	22.001.193
Afgang i årets løb	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>199.393.144</b>	<b>192.420.950</b>
Værdireguleringer primo	60.021.175	52.497.711
Tilgang i årets løb	7.205.160	8.394.411
Afgang og tilbageførelse i årets løb	-224.156	-870.947
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>67.002.179</b>	<b>60.021.175</b>
<b>Bogført værdi ultimo</b>	<b>266.395.323</b>	<b>252.442.125</b>

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

#### **Følsomhedsanalyse**

Værdi ved kapitalfaktor på -1%	314.110.541	300.973.889
Værdi ved kapitalfaktor på +1%	225.885.735	217.999.476

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

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

Kostpris primo	4.110.000	26.567.618
Tilgang i årets løb	6.892.850	4.110.000
Afgang i årets løb	0	-26.567.618
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>11.002.850</b>	<b>4.110.000</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>11.002.850</b>	<b>4.110.000</b>
-----------------------------	-------------------	------------------

#### **5 Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder**

Der er givet tilbagetrædelseserklæring i 12 måneder fra 1. juli 2022 til 30. juni 2023 for selskabets tilgodehavender hos Horses Le Rêve ApS og Cufadan Ejendomme Ballerup ApS.



	2022	2021
<b>6 Egenkapital</b>		
Aktiekapital primo	500.000	500.000
Aktiekapital ultimo	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>
Overført resultat primo	70.164.738	68.632.049
Regulering renteterminskontrakter	3.700.397	1.660.551
Udskudt skat regulering renteterminskontrakter	-814.087	-365.321
Ekstraordinært udbytte	0	0
Forslag til årets resultatfordeling	5.182.158	237.459
Overført resultat ultimo	<b>78.233.206</b>	<b>70.164.738</b>
Henlagt til udbytte primo	11.000.000	14.000.000
Udbetalt udbytte	-11.000.000	-14.000.000
Forslag til årets resultatfordeling	7.500.000	11.000.000
Henlagt til udbytte ultimo	<b>7.500.000</b>	<b>11.000.000</b>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>86.233.206</b>	<b>81.664.738</b>
<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.

## 7 Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat primo	27.959.930	24.813.342
Udskudt skat regulering renteterminskontrakter	814.087	365.321
Regulering af udskudt skat i året	3.077.403	2.781.267
	<b>31.851.420</b>	<b>27.959.930</b>

## 8 Gæld til tilknyttede virksomheder

Der er modtaget tilbagetrædelseserklæring i 12 måneder fra 1. juli 2022 til 30. juni 2023 for selskabets gæld til Kamoch Holding ApS.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>9 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
<i>Prioritetsgæld</i>		
Afdrag der forfalder senere end 5 år	87.248.563	82.855.519
Afdrag der forfalder om 1-4 år	<u>23.313.003</u>	<u>23.335.488</u>
Langfristet del	110.561.566	106.191.007
Afdrag der forfalder inden for 1 år	<u>5.723.046</u>	<u>5.783.109</u>
	<b><u>116.284.612</u></b>	<b><u>111.974.116</u></b>
 <i>Finansielle kontrakter</i>		
Markedsværdi på kontrakter med udløb efter 3 år	<u>67.749</u>	<u>3.768.146</u>
	<b><u>67.749</u></b>	<b><u>3.768.146</u></b>

## 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser m.v.

Der er t.kr. 98 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.

Selskabet har afgivet støtteerklæring til Horses Le Rêve ApS for det kommende regnskabsår.

## 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld, 116.284 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 277.398 tkr.

Selskabet har udstedt pantebreve på i alt 28.096 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.

## 12 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 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.

### Morten Haulund Strandgaard

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-546817572595  
Tidspunkt for underskrift: 28-10-2022 kl.: 09:16:35  
Underskrevet med NemID

### Morten Haulund Strandgaard

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-546817572595  
Tidspunkt for underskrift: 28-10-2022 kl.: 09:16:35  
Underskrevet med NemID

### Katja Strandgaard Riberholdt

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-670256039600  
Tidspunkt for underskrift: 29-10-2022 kl.: 12:32:30  
Underskrevet med NemID

### Christian Strandgaard

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-871895934484  
Tidspunkt for underskrift: 28-10-2022 kl.: 12:57:54  
Underskrevet med NemID

### Kaspar Ian Kristoffersen

Som Revisor NEM ID  
På vegne af ADDCO P/S, Godkendte revisorer  
RID: 38987277  
Tidspunkt for underskrift: 30-10-2022 kl.: 10:04:34  
Underskrevet med NemID

### Morten Haulund Strandgaard

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-546817572595  
Tidspunkt for underskrift: 30-10-2022 kl.: 21:50:54  
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: 16fbaDXMTus248642743