

# ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

## Ejendomsselskabet Casoelma ApS

Mossøvej 1  
8240 Risskov

CVR-nr. 27 29 01 32

## Årsrapport for 2020

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 15/01 2021

---

Jonas Kjær  
Dirigent

Når overblik  
samler brikkerne  
– og skaber værdi

REVISION RÅDGIVNING JURÅ  
REVISION RÅDGIVNING JURÅ  
REVISION RÅDGIVNING JURÅ

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020	8
Balance pr. 31. december 2020	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Casoelma ApS  
Mossøvej 1  
8240 Risskov

CVR-nr.: 27 29 01 32  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020  
Hjemsted: Aarhus

### Direktion

Jonas Kjær, direktør  
Morten Kjær, direktør

### Revisor

Roesgaard  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Ejendomsselskabet Casoelma ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 13. januar 2021

### Direktion

Jonas Kjær  
direktør

Morten Kjær  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Casoelma ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Casoelma ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 13. januar 2021

### Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Kasper Rostgaard Munk  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne44061

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 12.297, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 1.051.360.

Årets resultat er realiseret i overensstemmelse med det forventede.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Casoelma ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører huslejeindtægter ved udlejning af selskabets ejendom. Nettoomsætningen indregnes løbende over lejemålets løbetid.

Nettoomsætningen måles til det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter- og omkostninger.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25 år	38 %



## Anvendt regnskabspraksis

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nom. værdi, med reducere af nedskrivninger til imødesigelse af forventet tab.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører og anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020**

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>112.481</b>	<b>112.669</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>(72.653)</u>	<u>(72.653)</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>39.828</b>	<b>40.016</b>
Finansielle indtægter	1	22.816	22.260
Finansielle omkostninger	2	<u>(34.485)</u>	<u>(15.847)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>28.159</b>	<b>46.429</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(15.862)</u>	<u>(19.866)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>12.297</u></b>	<b><u>26.563</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>12.297</u>	<u>26.563</u>
		<b><u>12.297</u></b>	<b><u>26.563</u></b>

**Balance pr. 31. december 2020**

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		916.220	988.873
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver		1.417.826	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>2.334.046</u>	<u>988.873</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>2.334.046</u>	<u>988.873</u>
Andre tilgodehavender		985.504	962.688
Periodeafgrænsningsposter		0	9.821
<b>Tilgodehavender</b>		<u>985.504</u>	<u>972.509</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>151.237</u>	<u>23.408</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>1.136.741</u>	<u>995.917</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>3.470.787</u>	<u>1.984.790</u>

**Balance pr. 31. december 2020**

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		926.360	914.063
<b>Egenkapital</b>		<b>1.051.360</b>	<b>1.039.063</b>
Gæld til realkreditinstitutter		628.237	718.639
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>628.237</b>	<b>718.639</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	90.400	89.920
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.250	6.250
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.618.678	38.770
Selskabsskat		0	29.186
Skyldigt sambeskatningsbidrag		15.862	2.962
Deposita		60.000	60.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.791.190</b>	<b>227.088</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.419.427</b>	<b>945.727</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>3.470.787</b>	<b>1.984.790</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	914.063	1.039.063
Årets resultat	0	12.297	12.297
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>125.000</b>	<b>926.360</b>	<b>1.051.360</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	22.816	22.260
	<u>22.816</u>	<u>22.260</u>
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	kr.
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	19.729	0
Andre finansielle omkostninger	14.756	15.847
	<u>34.485</u>	<u>15.847</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	15.862	19.866
	<u>15.862</u>	<u>19.866</u>

## Noter til årsrapporten

### 4 Materielle anlægsaktiver

	<b>Grunde og byg- ninger</b>	<b>Forudbetaling for materielle anlægsaktiver</b>
Kostpris 1. januar 2020	1.770.650	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>1.417.826</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>1.770.650</u>	<u>1.417.826</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	781.777	0
Årets afskrivninger	<u>72.653</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	<u>854.430</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b><u>916.220</u></b>	<b><u>1.417.826</u></b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	kr.	kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	266.600	359.093
Mellem 1 og 5 år	<u>361.637</u>	<u>359.546</u>
Langfristet del	628.237	718.639
Inden for et år	<u>90.400</u>	<u>89.920</u>
	<b><u>718.637</u></b>	<b><u>808.559</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Risskov EL og VVS Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med tidspunkt for etableringen af sambeskatningen d. 27. september 2018 subsidiært for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 719, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 916.