

## Ejendomsselskabet Casoelma ApS

Ved Skoven 45, 1. sal  
8541 Skødstrup

CVR-nr. 27 29 01 32

## Årsrapport for 2023

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 23/05 2024

---

Jonas Kjær  
Dirigent



## 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 2023	9
Balance pr. 31. december 2023	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Casoelma ApS  
Ved Skoven 45, 1. sal  
8541 Skødstrup

CVR-nr.: 27 29 01 32  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023  
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 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 23. maj 2024

### 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 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 23. maj 2024

### 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 2023 udviser et overskud på kr. 68.955, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 6.356.789.

Årets resultat er realiseret i overensstemmelse med det forventede.

Selskabet har i regnskabsåret modtaget et skattefrit koncerntilskud på kr. 2.259.915. Tilskuddet er ført direkte på egenkapitalen og påvirker ikke årets resultat.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Casoelma ApS for 2023 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.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i kr.

### 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

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.



## Anvendt regnskabspraksis

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:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	25 år	50 %

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

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### 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 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.051.452</b>	<b>3.932.784</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>(305.696)</u>	<u>(48.219)</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>745.756</b>	<b>3.884.565</b>
Finansielle indtægter		11.756	0
Finansielle omkostninger	2	<u>(668.422)</u>	<u>(120.854)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>89.090</b>	<b>3.763.711</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(20.135)</u>	<u>(643.577)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>68.955</u></b>	<b><u>3.120.134</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>68.955</u>	<u>3.120.134</u>
		<b><u>68.955</u></b>	<b><u>3.120.134</u></b>

**Balance pr. 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	16.560.583	15.878.949
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>16.560.583</u>	<u>15.878.949</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>16.560.583</u>	<u>15.878.949</u>
Andre tilgodehavender		344.824	851.713
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		46.427	0
Periodeafgrænsningsposter		30.757	77.137
<b>Tilgodehavender</b>		<u>422.008</u>	<u>928.850</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>355.076</u>	<u>295.842</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>777.084</u>	<u>1.224.692</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>17.337.667</u>	<u>17.103.641</u>

**Balance pr. 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>6.231.789</u>	<u>3.902.919</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>6.356.789</u></b>	<b><u>4.027.919</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	5	<u>811.978</u>	<u>643.577</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>811.978</u></b>	<b><u>643.577</u></b>
Banker		780.353	0
Gæld til realkreditinstitutter		<u>8.547.879</u>	<u>0</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>9.328.232</u></b>	<b><u>0</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	448.618	0
Banker		0	10.097.987
Leverandører af varer og tjenesteydelser		211.919	1.212.207
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.121.951
Anden gæld		<u>180.131</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>840.668</u></b>	<b><u>12.432.145</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>10.168.900</u></b>	<b><u>12.432.145</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>17.337.667</u></b>	<b><u>17.103.641</u></b>
Eventualforpligtelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	3.902.919	4.027.919
Årets resultat	0	68.955	68.955
Tilskud fra koncern	0	2.259.915	2.259.915
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>6.231.789</u></b>	<b><u>6.356.789</u></b>

## Noter til årsrapporten

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	kr.	kr.
<b>1 Andre driftsindtægter</b>		
Fortjeneste ved salg af anlægsaktiver	0	3.984.926
	<b>0</b>	<b>3.984.926</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	143.959	86.360
Andre finansielle omkostninger	524.463	34.494
	<b>668.422</b>	<b>120.854</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	(46.427)	0
Årets udskudte skat	66.562	643.577
	<b>20.135</b>	<b>643.577</b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Grunde og byg-</b>
		<b>ninger</b>
Kostpris 1. januar 2023		15.927.168
Tilgang i årets løb		987.330
Kostpris 31. december 2023		16.914.498
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023		48.219
Årets afskrivninger		305.696
Af- og nedskrivninger 31. december 2023		353.915
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>		<b>16.560.583</b>

## Noter til årsrapporten

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	kr.	kr.
<b>5 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2023	643.577	(66.798)
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	66.562	710.375
Regulering udskudt skat primo	101.839	0
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2023</b>	<b>811.978</b>	<b>643.577</b>
<b>Hensættelse til udskudt skat vedrører:</b>		
Varebeholdninger	811.978	745.416
Skattemæssigt underskud	0	(101.839)
	<b>811.978</b>	<b>643.577</b>

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2023	31. december 2023	næste år	efter 5 år
Banker	0	927.953	147.600	207.000
Gæld til realkreditinstitutter	0	8.848.897	301.018	7.301.511
	<b>0</b>	<b>9.776.850</b>	<b>448.618</b>	<b>7.508.511</b>

## 7 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.