

Ejendomsselskabet Casoelma ApS

**Mossøvej 1
8240 Risskov**

CVR-nr. 27 29 01 32

Årsrapport for 2019

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 25/02 2020

Jonas Kjær
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|---|-------------|
| Selskabsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019 | 8 |
| Balance pr. 31. december 2019 | 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 2019
Hjemsted: Aarhus

Direktion

Jonas Kjær, direktør
Morten Kjær, adm. direktør

Revisor

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 25. februar 2020

Direktion

Jonas Kjær
direktør

Morten Kjær
adm. 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 2019 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 25. februar 2020

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret 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 2019 udviser et overskud på kr. 26.563, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 1.039.063.

Årets resultat anses som forventet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Casoelma ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

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.

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 måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019

| | <u>Note</u> | <u>2019</u> kr. | <u>2018</u> kr. |
|---|-------------|----------------------|----------------------|
| Bruttofortjeneste | | 112.669 | 124.703 |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | | <u>(72.653)</u> | <u>(72.653)</u> |
| Resultat før finansielle poster | | 40.016 | 52.050 |
| Finansielle indtægter | 1 | 22.260 | 21.717 |
| Finansielle omkostninger | 2 | <u>(15.847)</u> | <u>(34.956)</u> |
| Resultat før skat | | 46.429 | 38.811 |
| Skat af årets resultat | 3 | <u>(19.866)</u> | <u>(18.282)</u> |
| Årets resultat | | <u>26.563</u> | <u>20.529</u> |
| Overført resultat | | <u>26.563</u> | <u>20.529</u> |
| | | <u>26.563</u> | <u>20.529</u> |

Balance pr. 31. december 2019

| | <u>Note</u> | <u>2019</u> kr. | <u>2018</u> kr. |
|---------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| Aktiver | | | |
| Grunde og bygninger | | 988.873 | 1.061.526 |
| Materielle anlægsaktiver | 4 | <u>988.873</u> | <u>1.061.526</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>988.873</u> | <u>1.061.526</u> |
| Andre tilgodehavender | | 962.688 | 911.477 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 9.821 | 0 |
| Tilgodehavender | | <u>972.509</u> | <u>911.477</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>23.408</u> | <u>20.528</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>995.917</u> | <u>932.005</u> |
| Aktiver i alt | | <u>1.984.790</u> | <u>1.993.531</u> |

Balance pr. 31. december 2019

| | <u>Note</u> | <u>2019</u> kr. | <u>2018</u> kr. |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | | 914.063 | 887.500 |
| Egenkapital | | 1.039.063 | 1.012.500 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 718.639 | 808.558 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | 718.639 | 808.558 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 5 | 89.920 | 89.941 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 6.250 | 6.250 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 38.770 | 0 |
| Selskabsskat | | 29.186 | 16.282 |
| Skyldigt sambeskatningsbidrag | | 2.962 | 0 |
| Deposita | | 60.000 | 60.000 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 227.088 | 172.473 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 945.727 | 981.031 |
| Passiver i alt | | 1.984.790 | 1.993.531 |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Virksomheds- kapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|--------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2019 | 125.000 | 887.500 | 1.012.500 |
| Årets resultat | 0 | 26.563 | 26.563 |
| Egenkapital 31. december 2019 | 125.000 | 914.063 | 1.039.063 |

Noter til årsrapporten

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|--|---------------|-----------------------|
| | kr. | kr. |
| 1 Finansielle indtægter | | |
| Andre finansielle indtægter | 22.260 | 21.717 |
| | <u>22.260</u> | <u>21.717</u> |
| 2 Finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | 15.847 | 34.956 |
| | <u>15.847</u> | <u>34.956</u> |
| 3 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 19.866 | 18.282 |
| | <u>19.866</u> | <u>18.282</u> |
| 4 Materielle anlægsaktiver | | Grunde og byg- |
| | | ninger |
| Kostpris 1. januar 2019 | | <u>1.770.650</u> |
| Kostpris 31. december 2019 | | <u>1.770.650</u> |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2019 | | 709.124 |
| Årets afskrivninger | | <u>72.653</u> |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2019 | | <u>781.777</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019 | | <u>988.873</u> |

Noter til årsrapporten

5 Langfristede gældsforpligtelser

| | 2019 | 2018 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| | kr. | kr. |
| Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 359.093 | 448.944 |
| Mellem 1 og 5 år | 359.546 | 359.614 |
| Langfristet del | 718.639 | 808.558 |
| Inden for et år | 89.920 | 89.941 |
| | 808.559 | 898.499 |

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 898, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 989.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Risskov EL og VVS Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med tidspunkt for etableringen af sambeskatningen d. 27.09.2018 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 administrationsselskabets årsregnskab.