

# Revision Sjælland



## Revision Sjælland

Registreret Revisionsaktieselskab  
Jyllingevej 59, 1. sal  
DK-2720 Vanløse  
Telefon 36 88 50 50  
E-mail: rs@revision-sjaelland.dk  
www.revision-sjaelland.dk  
CVR: 28 30 97 91

## Partnere

Ulrik Danmark  
Henrik Danmark  
Thomas Jørgensen

*Casa Mare ApS  
Hellerupvej 6, 3. tv  
2900 Hellerup*

*CVR-nr: 30 68 93 48*

*ÅRSRAPPORT  
1. oktober 2022 - 30. september 2023*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 8. december 2023

---

Dirigent  
Mette Rudbæk Rosing

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

**Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter.....	13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Casa Mare ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 8. december 2023

### **Direktion**

Jesper Hjort Rossing

Mette Rudbæk Rossing

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Casa Mare ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Casa Mare ApS for perioden 1. oktober 2022 - 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 Dem 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 Deres 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, De 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.

Vanløse, den 8. december 2023

**Revision Sjælland**  
Registreret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 28309791

Ulrik Danmark  
Registreret revisor  
mne21791

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet** Casa Mare ApS  
Hellerupvej 6, 3. tv  
2900 Hellerup

CVR-nr.: 30 68 93 48  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

**Direktion** Jesper Hjort Rossing  
Mette Rudbæk Rossing

**Revisor** Revision Sjælland  
Registreret Revisionsaktieselskab  
Jyllingevej 59, 1. sal  
2720 Vanløse

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af administrativ konsulentassistance og udlejning af beboelses- og erhvervsjendomme, som indregnes som "investeringsejendomme".

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets drift er dog betinget af, at MJ Rossing Holding ApS fortsat stiller den fornødne kapital til rådighed. MJ Rossing Holding ApS, har afgivet en tilbagetrædelseserklæring på deres tilgodehavende i selskabet på 9.961 TDKK. Vi henviser til note 4 i årsregnskabet.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Casa Mare ApS for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, samt andre eksterne omkostninger

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forbrug, forsikring og vedligeholdelse.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler mv.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder befordringsgodtgørelse til virksomhedens ansatte.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### **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 danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske tilknyttede virksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### **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. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Afkastkravet der er fastlagt til et interval på 5,25% - 6,03% for ejendommene, er baseret på afkastkrav for boligejendomme beliggende i Østsjælland samt industriejendomme beliggende i forstæderne nord fra København. Afkastkravene er sammenholdt med markedsrapporter, der viser et afkastkrav på samme niveau for disse typer ejendomme i ovenstående beliggenheder.

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 det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver 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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. OKTOBER 2022 - 30. SEPTEMBER 2023

	2022/23	2021/22
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>290.877</b>	<b>143.302</b>
Personaleomkostninger.....	-1.354	0
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>289.523</b>	<b>143.302</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	304.016	-40.258
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>593.539</b>	<b>103.044</b>
Andre finansielle indtægter .....	6.644	6.512
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	-219.393	-217.030
Andre finansielle omkostninger.....	-3.108	-21.028
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>377.682</b>	<b>-128.502</b>
Skat af årets resultat.....	-84.764	30.733
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>292.918</b>	<b>-97.769</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	292.918	-97.769
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>292.918</b>	<b>-97.769</b>

## BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2023

## AKTIVER

	2023	2022
2 Investeringsejendomme .....	8.544.758	8.240.742
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>8.544.758</b>	<b>8.240.742</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>8.544.758</b>	<b>8.240.742</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	0	938
Selskabsskat .....	143.770	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag .....	0	146.058
Andre tilgodehavender .....	335.797	333.903
Udskudt skatteaktiv .....	42.849	271.383
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>522.416</b>	<b>752.282</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>487.577</b>	<b>1.305.600</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>1.009.993</b>	<b>2.057.882</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>9.554.751</b>	<b>10.298.624</b>

## BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2023

## PASSIVER

	2023	2022
Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Overført resultat.....	-685.151	-978.069
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>-560.151</b>	<b>-853.069</b>
Deposita.....	76.798	67.177
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>76.798</b>	<b>67.177</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	27.469	33.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	9.961.454	11.001.670
Anden gæld.....	14.830	47.189
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	34.351	2.657
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>10.038.104</b>	<b>11.084.516</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>	<b>10.114.902</b>	<b>11.151.693</b>
<b>PASSIVER.....</b>	<b>9.554.751</b>	<b>10.298.624</b>
4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
5 Tilbagetrædelseserklæring		
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		

## NOTER

	2022/23	2021/22
<b>1 Antal personer beskæftiget</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit.....	1	1
	<u>1</u>	<u>1</u>
	Investeringsejendomme	Produktionsanlæg og maskiner
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo.....	8.719.095	0
Kostpris 30. september 2023	8.719.095	0
Af-/nedskrivninger, primo.....	-478.353	0
Årets af-/nedskrivninger.....	304.016	0
Af-/nedskrivninger 30. september 2023	-174.337	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>8.544.758</b>	<b>0</b>

Specifikation af investeringsejendomme	Afkastkrav	Dagsværdi	Ændret afkastkrav +/- 0,25%
Eremitageparken 315	6,03%	4.662.985	-185.000 / 200.000
Åvad 3	5,25%	3.881.733	-175.000 / 195.000

Eremitageparken 315 er beliggende nord for København og består af erhvervsudlejning.

Åvad 3 er beliggende på Østsjælland og består af boligudlejning.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Deposita.....	67.177	76.798	76.798
	<u>67.177</u>	<u>76.798</u>	<u>76.798</u>

## NOTER

	2023	2022
<b>4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38</b>		
Værdi ultimo indregnet i balancen		
Investeringsejendomme ultimo.....	8.544.758	8.240.742
	<u>8.544.758</u>	<u>8.240.742</u>
Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen		
Årets urealiserede gevinst.....	304.016	0
	<u>304.016</u>	<u>0</u>
Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen		
Årets urealiserede tab .....	0	40.258
	<u>0</u>	<u>40.258</u>

**5 Tilbagetrædelseserklæring**

Der er afgivet tilbagetrædelseserklæring for i alt TDKK 9.961 af selskabets gæld til tilknyttede virksomheder.

**6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen er pr. 30. september 2023 indregnet i MJ Rossing Holding ApS's årsrapport, hvortil der henvises. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Jesper Hjort Rossing

Direktør

Serienummer: de223100-ecba-403d-a11f-aa29dae9e534

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-12-11 08:49:05 UTC



## Mette Rudbæk Rossing

Direktør

Serienummer: eb052c57-459f-4a34-9c1d-f3411b542fb3

IP: 78.162.xxx.xxx

2023-12-13 08:10:01 UTC



## Ulrik Danmark

REVISION SJÆLLAND, REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR:  
28309791

Registreret revisor

På vegne af: Revision Sjælland Registreret Revisions...

Serienummer: 2ae4c15f-15ee-47be-9b6d-e114f2e6f707

IP: 146.88.xxx.xxx

2023-12-13 08:33:50 UTC



## Mette Rudbæk Rossing

Dirigent

Serienummer: eb052c57-459f-4a34-9c1d-f3411b542fb3

IP: 78.162.xxx.xxx

2023-12-13 09:51:04 UTC



Penneo dokumentnøgle: NWUG4-0VKUQ-ZQQWX-UP2MO-681Q2-MEFT8

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**