

# **CASELA EJENDOMME ApS**

Vimmelskiftet 41, 2  
1161 København K

Årsrapport  
1. januar 2018 - 31. december 2018

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**24/05/2019**

**Lasse Steenholt**  
**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Noter .....	11
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** CASELA EJENDOMME ApS  
Vimmelskftet 41, 2  
1161 København K

Telefonnummer: 70202410

CVR-nr: 32145949

Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Casela Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Selskabet har fravalgt revision, og ledelsen anser fortsat, at selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for ikke at blive revideret.

København, den 24/05/2019

**Direktion**

Lasse Bo Steenholt

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets vigtigste forretningsområde er at udøve investeringsaktivitet, herunder opføre, eje, udleje og sælge ejendomme.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er opgjort til et overskud efter skat på t.kr. 216. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på t.kr. 4.056 og en egenkapital på t.kr. 1.187.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Der vurderes ikke at være usikkerhed ved indregning og måling.

Der forventes et positivt resultat for næste regnskabsår.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Generelt

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

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

Forpligtelsen 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.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Nettoomsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift og ejendomsskatter mv.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatte-ordningen mv.

### Selskabsskat

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

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

På bygninger foretages lineære afskrivninger med en forventet brugstid på 50 år og en restværdi på 15%.

Aktiver med en kostpris på under 13.500 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### **Værdiforringelse af aktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Likvider**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### **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 aconto-skatter.

Udskudt skat indregnes og måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Casela Ejendomme ApS indgår i en sambeskatning med sin modervirksomhed samt øvrige koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Nettoomsætning .....		544.864	528.992
Eksterne omkostninger .....		-32.500	-30.000
Ejendomsomkostninger .....		-158.320	-102.292
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>354.044</b>	<b>396.700</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-73.800	-73.800
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>280.244</b>	<b>322.900</b>
Andre finansielle indtægter .....	1	35.415	29.412
Øvrige finansielle omkostninger .....		-39.007	-42.733
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>276.652</b>	<b>309.579</b>
Skat af årets resultat .....		-61.099	-68.343
<b>Årets resultat .....</b>		<b>215.553</b>	<b>241.236</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		215.553	241.236
<b>I alt .....</b>		<b>215.553</b>	<b>241.236</b>



# Balance 31. december 2018

## Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme .....		3.602.856	3.676.656
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>3.602.856</b>	<b>3.676.656</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>3.602.856</b>	<b>3.676.656</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		288.143	266.290
Udsudte skatteaktiver .....		162.000	146.000
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>450.143</b>	<b>412.290</b>
Likvide beholdninger .....		3.455	7.125
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>453.598</b>	<b>419.415</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>4.056.454</b>	<b>4.096.071</b>

# Balance 31. december 2018

## Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		1.061.993	846.440
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>1.186.993</b>	<b>971.440</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		2.486.269	2.718.958
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.486.269</b>	<b>2.718.958</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		232.318	229.647
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		150.874	176.026
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>383.192</b>	<b>405.673</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.869.461</b>	<b>3.124.631</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>4.056.454</b>	<b>4.096.071</b>

# Noter

## 1. Andre finansielle indtægter

Renteindtægter tilknyttet virksomhed udgør t.kr. 35.

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris primo	4.340.056
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.340.056</b>
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	-663.400
Årets afskrivning	-73.800
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-737.200</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.602.856</b>

## 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

#### 4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 2.719 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 3.603.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 1.998, der giver pant i grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter samt ejerforeningen. Selskabet har udstedt underpant i ejerpantebrev stort t.kr. 1.500 til sikkerhed for moderselskabets engagement med kreditinstitut.

#### 5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2018</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0