

CASELA EJENDOMME ApS

Vimmelskiftet 41, 2
1161 København K

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

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

30/05/2016

Lasse Steenholt
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæring om review	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	12
----------------------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden CASELA EJENDOMME ApS
Vimmelskiftet 41, 2
1161 København K

Telefonnummer: 70202410

CVR-nr: 32145949

Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 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 30/05/2016

Direktion

Lasse Steenholt
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om review

Til kapitalejerne i CASELA EJENDOMME ApS

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for Casela Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores gennemgang i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Det kræver også, at vi overholder etiske krav.

En gennemgang af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved en gennemgang, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisor lovgivning. Vi udtrykker derfor ingen revisions konklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved den udførte gennemgang er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, 30/05/2016

Kim Nielsen
Statsaut. revisor
Beierholm, Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR: 32895468

Kurt G. Nielsen
Reg. revisor
Beierholm, Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR: 32895468

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. 117. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på t.kr. 3.953 og en egenkapital på t.kr. 572.

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 regnskabsafslutning

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 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 12.800 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 nettosalgpris 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 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		498.624	484.100
Eksterne omkostninger		-45.000	-45.000
Ejendomsomkostninger		-165.317	-159.315
Bruttoresultat		288.307	279.785
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-73.800	-73.800
Resultat af ordinær primær drift		214.507	205.985
Andre finansielle indtægter	1	2.259	0
Øvrige finansielle omkostninger	2	-58.699	-110.562
Ordinært resultat før skat		158.067	95.423
Skat af årets resultat	3	-48.489	-25.460
Årets resultat		109.578	69.963
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		109.578	69.963
I alt		109.578	69.963

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme		3.824.256	3.898.056
Materielle anlægsaktiver i alt	4	3.824.256	3.898.056
Anlægsaktiver i alt		3.824.256	3.898.056
Udskudte skatteaktiver		114.000	108.000
Tilgodehavender i alt		114.000	108.000
Likvide beholdninger		7.675	6.989
Omsætningsaktiver i alt		121.675	114.989
Aktiver i alt		3.945.931	4.013.045

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		440.016	330.438
Egenkapital i alt		565.016	455.438
Gæld til realkreditinstitutter		2.222.866	2.400.673
Gæld til tilknyttede virksomheder		617.375	528.883
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	2.840.241	2.929.556
Gæld til realkreditinstitutter		177.807	176.697
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		180.802	266.574
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		182.065	184.780
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		540.674	628.051
Gældsforpligtelser i alt		3.380.915	3.557.607
Passiver i alt		3.945.931	4.013.045

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	125.000	330.438	455.438
Årets resultat		109.578	109.578
Egenkapital, ultimo	125.000	440.016	565.016

Noter

1. Andre finansielle indtægter

Renteindtægter tilknyttet virksomhed udgør t.kr. 2.

2. Øvrige finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttet virksomhed udgør t.kr. 22.

3. Skat af årets resultat

	2015 kr.	2014 kr.
Aktuel skat	54.489	41.460
Ændring af udskudt skat	-6.000	-16.000
	<u>48.489</u>	<u>25.460</u>

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	4.340.056
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	<u>4.340.056</u>
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	0
Opskrivninger ultimo	<u>0</u>
Af- og nedskrivning primo	-442.000
Årets afskrivning	-73.800
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	<u>-515.800</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>3.824.256</u>

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Forfald inden for 1 år kr.	Forfald inden for 2 - 5 år kr.	Forfald efter 5 år kr.	Gæld i alt ultimo kr.
Kreditinstitutter	177.807	722.471	1.500.395	2.400.673
Tilknyttet virksomhed	67.303	290.258	327.117	684.678
	245.110	1.012.729	1.827.512	3.085.351

6. 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.

7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 2.401 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 3.824.

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.