

**Cassøe Ejendomme ApS**  
Taksvej 24, 7400 Herning

**CVR-nr. 33 76 96 60**

**Årsrapport**

**2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. februar 2022

---

Michael Cassøe  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for Cassø Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 2. februar 2022

**Direktion**

Michael Cassøe

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejeren i Cassøe Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Cassøe Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 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.

Ikast, den 2. februar 2022

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

### **Kenn Jensen**

statsautoriseret revisor  
mne24692

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Cassøe Ejendomme ApS Taksvej 24 7400 Herning
	Telefon: 97127400
	CVR-nr.: 33 76 96 60
	Stiftet: 27. juni 2011
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Michael Cassøe
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
<b>Bankforbindelse</b>	Sydbank Dalgasgade 22 7400 Herning

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom og virksomhed beslægtet hermed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Det ordinære resultat efter skat udgør 357 t.kr. mod 219 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som ville kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Cassø Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder huslejeindtægter, eksterne omkostninger samt andre driftsindtægter.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre driftsindtægter indeholder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og drift af udlejningsejendommen, der omfatter ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### **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 og 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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**

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>601.579</b>	<b>483.768</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-126.407	-160.975
<b>Driftsresultat</b>	<b>475.172</b>	<b>322.793</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-31.997	-39.290
<b>Resultat før skat</b>	<b>443.175</b>	<b>283.503</b>
1 Skat af årets resultat	-86.622	-64.430
<b>Årets resultat</b>	<b>356.553</b>	<b>219.073</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	600.000	100.000
Overføres til overført resultat	0	119.073
Disponeret fra overført resultat	-243.447	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>356.553</b>	<b>219.073</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Grunde og bygninger	<u>3.259.523</u>	<u>4.402.612</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.259.523</u>	<u>4.402.612</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.259.523</u></b>	<b><u>4.402.612</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Likvide beholdninger	<u>722.240</u>	<u>17.938</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>722.240</u></b>	<b><u>17.938</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.981.763</u></b>	<b><u>4.420.550</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	250.000	250.000
Overført resultat	827.881	1.071.328
Foreslået udbytte for regnskabsåret	600.000	100.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.677.881</b>	<b>1.421.328</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	441.500	405.500
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>441.500</b>	<b>405.500</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
3 Gæld til realkreditinstitutter	1.354.570	1.522.068
Deposita	240.000	240.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.594.570	1.762.068
Kortfristet del af langfristet gæld	169.690	170.371
Gæld til pengeinstitutter	0	473.162
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.500	10.500
Selskabsskat	22.622	62.030
Anden gæld	65.000	115.591
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	267.812	831.654
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.862.382</b>	<b>2.593.722</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.981.763</b>	<b>4.420.550</b>
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>5 Eventualposter</b>		

## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2020	250.000	952.255	100.000	1.302.255
Udloddet udbytte	0	0	-100.000	-100.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	119.073	100.000	219.073
Egenkapital 1. januar 2021	250.000	1.071.328	100.000	1.421.328
Udloddet udbytte	0	0	-100.000	-100.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-243.447	600.000	356.553
	<b>250.000</b>	<b>827.881</b>	<b>600.000</b>	<b>1.677.881</b>

## Noter

	2021	2020
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	50.622	74.030
Årets regulering af udskudt skat	36.000	-9.600
	<b>86.622</b>	<b>64.430</b>
	31/12 2021	31/12 2020
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar	5.833.760	5.833.760
Afgang i årets løb	-1.183.760	0
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>4.650.000</b>	<b>5.833.760</b>
Afskrivninger 1. januar	-1.431.148	-1.270.173
Årets af-/nedskrivninger	-126.407	-160.975
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	167.078	0
<b>Afskrivninger 31. december</b>	<b>-1.390.477</b>	<b>-1.431.148</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>3.259.523</b>	<b>4.402.612</b>
<b>3. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.524.260	1.692.439
Heraf forfalder inden for 1 år	-169.690	-170.371
	<b>1.354.570</b>	<b>1.522.068</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	704.548	868.767

## 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.544 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 3.260 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 3.260 t.kr.

## Noter

---

5. **Eventualposter**  
**Eventualforpligtelser**  
Ingen