



## Casa optima ApS

Algade 44, 1., 9000 Aalborg  
CVR-nr. 33954360

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
25.01.2020

---

**Tommy Hansen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2019	6
Balance pr. 31.12.2019	7
Egenkapitalopgørelse for 2019	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Casa optima ApS

Algade 44, 1.

9000 Aalborg

CVR-nr.: 33954360

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Direktion

Christian Sleiborg Cimperland

Tommy Hansen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for Casa optima ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for opfyldt.

Vi indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 25.01.2020

## Direktion

**Christian Sleiborg Cimberland**

**Tommy Hansen**

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Casa optima ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Casa optima ApS for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Aalborg, den 25.01.2020

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 33963556

## **René Winther Pedersen**

Statsautoriseret revisor  
MNE nummer 34173

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udvikling af eksisterende erhvervsjendomme, primært gennem erhvervelse af betingede købsaftaler. Ejendommene udvikles gennem udlejning og tilpasning, hvorefter objekterne søges afhændet. Undtagelsesvis kan koncernen undlade frasalg

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for 2019 var positivt som følge af, at det lykkedes at afvikle eksisterende erhvervsjendomme.

Koncernen vil også i 2020 følge den vedtagne strategi omkring erhvervelse af betingede købsaftaler, som grundlag for udvikling og frasalg af eksisterende erhvervsjendomme.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(126.336)</b>	<b>(2.700)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		644.799	651.878
Andre finansielle omkostninger	1	(203.329)	(49.533)
<b>Resultat før skat</b>		<b>315.134</b>	<b>599.645</b>
Skat af årets resultat	2	72.527	10.323
<b>Årets resultat</b>		<b>387.661</b>	<b>609.968</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		387.661	609.968
<b>Resultatdisponering</b>		<b>387.661</b>	<b>609.968</b>

# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	5.852.713
<b>Finansielle aktiver</b>	3	<b>0</b>	<b>5.852.713</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>5.852.713</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.857	0
Andre tilgodehavender		68.626	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		72.526	10.323
<b>Tilgodehavender</b>		<b>146.009</b>	<b>10.323</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>909.711</b>	<b>49.184</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.055.720</b>	<b>59.507</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.055.720</b>	<b>5.912.220</b>



**Passiver**

	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
		<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	651.878
Overført overskud eller underskud		972.375	(67.164)
<b>Egenkapital</b>		<b>1.052.375</b>	<b>664.714</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.345	2.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	5.245.006
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.345</b>	<b>5.247.506</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.345</b>	<b>5.247.506</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.055.720</b>	<b>5.912.220</b>
Eventualforpligtelser	4		

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	651.878	(67.164)	664.714
Årets resultat	0	(651.878)	1.039.539	387.661
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>0</b>	<b>972.375</b>	<b>1.052.375</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	202.136	44.172
Renteomkostninger i øvrigt	1.193	5.361
	<b>203.329</b>	<b>49.533</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	(72.527)	(10.323)
	<b>(72.527)</b>	<b>(10.323)</b>

## 3 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	5.200.835
Afgange	(5.200.835)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>
Opskrivninger primo	651.878
Andel af årets resultat	835.155
Tilbageførsel ved afgang	(1.487.033)
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>

## 4 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Casadania Finans A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom subsidiært for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen, og ligeledes subsidiært for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

## Balancen

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.