

## **Casa optima ApS**

Algade 44, 1.

9000 Aalborg

CVR-nr. 33954360

## **Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25.01.2019

### **Dirigent**

---

Navn: Tommy Hansen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2018	5
Balance pr. 31.12.2018	6
Egenkapitalopgørelse for 2018	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Casa optima ApS  
Algade 44, 1.  
9000 Aalborg

CVR-nr.: 33954360  
Hjemsted: Aalborg  
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

### **Direktion**

Tommy Hansen  
Christian Sleiborg Cimperland

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Østre Havnepromenade 26, 4. sal  
9000 Aalborg

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 25.01.2019

### Direktion

Tommy Hansen

Christian Sleiborg Cimperland

# 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 01.01.2018 - 31.12.2018 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 revisorerets 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 25.01.2019

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

René Winther Pedersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34173

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udvikling af eksisterende erhvervsejendomme, 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 2018 var forventeligt set i lyset af, at det ikke i 2018 lykkedes at udvikle eksisterende erhvervsejendomme, gennem erhvervelse af betingede købsaftaler.

Selskabet har dog i årets løb erhvervet anparterne i Julia Pax ApS fra et koncernbeslægtet selskab.

Koncernen vil også i 2019 følge den vedtagne strategi omkring erhvervelse af betingede købsaftaler, som grundlag for udvikling og frasalg af eksisterende erhvervsejendomme.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttotab</b>		<b>(2.700)</b>	<b>(2.929)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		651.878	0
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(49.533)</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>599.645</b>	<b>(2.929)</b>
Skat af årets resultat	2	<u>10.323</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>609.968</u></b>	<b><u>(2.929)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>609.968</u>	<u>(2.929)</u>
		<b><u>609.968</u></b>	<b><u>(2.929)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		5.852.713	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	3	<b>5.852.713</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>5.852.713</b>	<b>0</b>
Andre tilgodehavender		0	626
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		10.323	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>10.323</b>	<b>626</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>49.184</b>	<b>56.620</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>59.507</b>	<b>57.246</b>
<b>Aktiver</b>		<b>5.912.220</b>	<b>57.246</b>

**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		651.878	0
Overført overskud eller underskud		<u>(67.164)</u>	<u>(25.254)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>664.714</u></b>	<b><u>54.746</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.500	2.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>5.245.006</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>5.247.506</u></b>	<b><u>2.500</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>5.247.506</u></b>	<b><u>2.500</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>5.912.220</u></b>	<b><u>57.246</u></b>
Eventualforpligtelser	4		

## Egenkapitaloppgørelse for 2018

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	80.000	0	(25.254)	54.746
Årets resultat	0	651.878	(41.910)	609.968
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>651.878</b>	<b>(67.164)</b>	<b>664.714</b>

## Noter

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	44.172	0
Renteomkostninger i øvrigt	5.361	0
	<b>49.533</b>	<b>0</b>

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	(10.323)	0
	<b>(10.323)</b>	<b>0</b>

	<b>Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.</b>
<b>3. Finansielle anlægsaktiver</b>	
Tilgange	5.200.835
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>5.200.835</b>
Andel af årets resultat	651.878
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>651.878</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>5.852.713</b>

	<b>Hjemsted</b>	<b>Rets- form</b>	<b>Ejer- andel %</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
Julia Pax ApS	Aalborg	ApS	100,0

## 4. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Casadania Finans A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties

## Noter

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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

#### 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 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.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehaver hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### **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.