

Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))  
Ulrik Dahl (Reg. revisor)  
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)  
Ronni Jeppesen (Revisor, CMA, HD(r))



(CVR-nr. 37999687)

# Cirkelhuset 10 ApS

c/o Ejendomsselskabet Casa Nord ApS, Nyhavn 63A, 3., 1051 København K

CVR-nr. 40 25 43 58

## Årsrapport for tiden 1/10 2021 - 30/9 2022

(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,

den 2/12 2022.

---

Dirigent  
Torben Røslér

## Ledelsens årsberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at investere i fast ejendom.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2021/22.

Selskabet har tabt kapitalen. Der henvises til note 7 herom.

## Ledespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for tiden 1/10 2021 - 30/9 2022 for Cirkelhuset 10 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.

København, den 2. december 2022

**Direktion**

Torben Røslø

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i Cirkelhuset 10 ApS

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Cirkelhuset 10 ApS for regnskabsåret 1/10 2021 - 30/9 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30/9 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for tiden 1/10 2021 - 30/9 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Rødovre, den 2. december 2022

### **JS Revision**

Godkendt Revisionsaktieselskab  
Else Sørensens Vej 32, 2610 Rødovre  
CVR-nr. 37 99 96 87

Ulrik Dahl  
registreret revisor  
mne35884

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis, som er uændret i forhold til tidligere år, er i hovedtræk følgende:  
Regnskabet aflægges i DKK.

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste/-tab**

Bruttofortjenesten/-tabet består af nettoomsætning, modregnet direkte omkostninger og andre eksterne udgifter.

#### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets regulering af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

#### **Andre eksterne udgifter**

Andre eksterne omkostninger omfatter salgs- og administrationsomkostninger.

#### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Selskabsskatten er afsat med 22%. Selskabet indgår i sambeskatning.

Udskudt skat er beregnet med 22% af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Varebeholdning**

Varebeholdninger udgøres af grunde og bygning under opførsel med henblik på salg.

Varebeholdningen måles til kostpris, eller nettorealiseringsværdi hvis denne er lavere.

Kostprisen for fremstillede varer og varer under fremstilling omfatter råvarer, hjælpematerialer, finansieringsomkostninger og direkte løn.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af indestående i bank og indregnes til statusdagens kurs.

### **Egenkapital**

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser.

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Forudbetalinger omfatter deposita på lejemål målt til amortiseret kostpris.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse for tiden 1/10 2021 - 30/9 2022

Note	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
<b>Indtægter</b>		
	-899.236	-53.695
1	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u> <u>-17.348.065</u>
	<b>Resultat før finansiering</b>	<b>-899.236 -17.401.760</b>
	Finansielle udgifter, koncern	-1.426.354 0
	Finansielle udgifter	<u>-2.981.018</u> <u>-8.900</u>
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-5.306.608 -17.410.660</b>
2	Beregnede skatter	<u>1.167.454</u> <u>3.830.345</u>
	<b>Årets resultat</b>	<b><u>-4.139.154</u> <u>-13.580.315</u></b>
<b>Resultatdisponering</b>		
	Overført til næste år	-4.139.154 -13.580.315
	Udbytte	<u>0</u> <u>0</u>
	<b>-4.139.154</b>	<b><u>-13.580.315</u></b>



**Balance pr. 30/9 2022**

Note		30/9 2022	30/9 2021
	<b>AKTIVER</b>	kr.	kr.
	Investeringsejendomme	<u>147.669.563</u>	<u>0</u>
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>147.669.563</u>	<u>0</u>
3	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>147.669.563</u>	<u>0</u>
	Varer under fremstilling	<u>0</u>	<u>57.613.120</u>
	<b>Varebeholdning i alt</b>	<u>0</u>	<u>57.613.120</u>
2	Udskudt skat	123.622	142.736
4	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	1.186.568	95.713
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>117.844</u>
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>1.310.190</u>	<u>356.293</u>
	<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>3.980.636</u>	<u>1.418.453</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>5.290.826</u>	<u>59.387.866</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>152.960.389</u></u>	<u><u>59.387.866</u></u>

## Balance pr. 30/9 2022

Note	30/9 2022	30/9 2021
	kr.	kr.
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	50.000	50.000
Overført til næste år	-5.213.320	-1.074.166
Afsat udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>-5.163.320</u>	<u>-1.024.166</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>37.151.094</u>	<u>35.820.453</u>
5 <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>37.151.094</u>	<u>35.820.453</u>
Bankgæld	109.813.270	11.775.276
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.882.500	12.797.125
Modtagne forudbetalinger fra kunder	3.258.095	0
Anden gæld	<u>18.750</u>	<u>19.178</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>120.972.615</u>	<u>24.591.579</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>158.123.709</u>	<u>60.412.032</u>
<b>Passiver i alt</b>	<u><u>152.960.389</u></u>	<u><u>59.387.866</u></u>
6 <b>Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.</b>		
7 <b>Going concern og finansielle risici</b>		

## Noter

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
<b>1 Værdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld til dagsværdi</b>		
Investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>-17.348.065</u>
	<u>0</u>	<u>-17.348.065</u>
<b>2 Beregnede skatter</b>		
Beregnet selskabsskat	-969.563	-95.713
Regulering sambeskatning 2021	-217.005	0
Regulering udskudt skat primo	217.005	0
Udskudt skat, regulering	<u>-197.891</u>	<u>-3.734.632</u>
	<u>-1.167.454</u>	<u>-3.830.345</u>
 Den samlede udskudte skat andrager	 <u>123.622</u>	 <u>142.736</u>
<b>3 Anlægsaktiver</b>		Investerings-
		ejendomme
Anskaffelsessum pr. 1/10 2021		<u>0</u>
Tilgang		147.669.563
Afgang		<u>0</u>
<b>Anskaffelsessum pr. 30/9 2022</b>		<u>147.669.563</u>
 Op- og nedskrivninger pr. 1/10 2021		0
Opskrivninger i året		0
Nedskrivninger i året		<u>0</u>
<b>Op- og nedskrivninger pr. 30/9 2022</b>		<u>0</u>
 <b>Bogført værdi pr. 30/9 2022</b>		 <u>147.669.563</u>

Ejendommene er under opførelse.

#### **4 Tilgodehavender der forfalder efter mere end 1 år**

Af de samlede tilgodehavender, der er indregnet under omsætningsaktiver, forfalder kr. 923.790 efter 12 måneder.

## 5 Langfristet gæld

Af den samlede langfristede gæld forfalder kr. 37.151.094 efter 5 år.

## 6 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

### Sikkerhedsstillelser m.m.:

Bankgæld er sikret ved pant i investeringsejendomme, der i regnskabet er optaget til kr. 147.669.563

### Andre forhold:

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med CECN ApS som administrationsselskab.

Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabslovens regler for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelser i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

Selskabet har herudover ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, end dem der fremgår af årsrapporten.

## 7 Going concern og finansielle risici

For at sikre selskabets kapitalberedskab, har ledelsen indhentet en støtteerklæring fra moderselskabet CECN ApS, som løber frem til d. 17. november 2023, eller til afståelse af anparterne i selskabet.

På baggrund heraf er det ledelsens vurdering, at selskabet vil være i stand til at finansiere driften i det kommende år.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Torben Røslér

Direktør

Serienummer: e9ccf936-829d-441a-a176-ee3b6e1567cb

IP: 94.189.xxx.xxx

2022-12-02 10:21:31 UTC



## Ulrik Dahl

Registreret revisor

Serienummer: 6916a677-15dc-460f-bcb5-7aa600894dbb

IP: 80.198.xxx.xxx

2022-12-02 10:42:22 UTC



## Torben Røslér

Dirigent

Serienummer: e9ccf936-829d-441a-a176-ee3b6e1567cb

IP: 94.189.xxx.xxx

2022-12-02 10:51:59 UTC



Penneo dokumentnøgle: FUX78-3EKEE-A4FHG-2G3P3-Z7BVO-2BN77

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>