



*CasaProspera ApS  
Prins Christians Vænge 28  
8660 Skanderborg*

*CVR-nr: 41 57 45 34*

ÅRSRAPPORT  
7. august 2020 - 30. juni 2021

(1. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22/11 2021

---

Jens Christian Krogh Hansen  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

|  |   |
|--|---|
| Ledespåtegning .....                                 | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab..... | 4 |

**Ledelsesberetning mv.**

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Selskabsoplysninger ..... | 5 |
| Ledelsesberetning .....   | 6 |

**Årsregnskab 7. august 2020 - 30. juni 2021**

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| Anvendt regnskabspraksis..... | 7  |
| Resultatopgørelse .....       | 9  |
| Balance .....                 | 10 |
| Noter.....                    | 12 |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 7. august 2020 - 30. juni 2021 for CasaProspera ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 7. august 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 26/10 2021

### **Direktion**

Jens Christian Krogh Hansen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i CasaProspera ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for CasaProspera ApS for perioden 7. august 2020 - 30. juni 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 revisoreres 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.

Skanderborg, den 26/10 2021

Skanderborg Revision  
Registreret Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr.: 30607236

Dorthe Kristiansen  
Registreret Revisor  
mne2573

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

CasaProspera ApS  
Prins Christians Vænge 28  
8660 Skanderborg

CVR-nr.: 41 57 45 34  
Regnskabsår: 7. august - 30. juni

**Direktion**

Jens Christian Krogh Hansen

**Pengeinstitut**

Nordea  
Dagmar Centret 1  
8660 Skanderborg

**Revisor**

Skanderborg Revision  
Registreret Revisionsanpartsselskab  
Godthåbsvej 23-25  
8660 Skanderborg

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består af at investere i udlejningsejendomme.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har opstartet aktivitet med udlejning af fast ejendom. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **GENERELT**

Årsregnskabet for CasaProspera ApS for 2020/21 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### **RESULTATOPGØRELSEN**

#### **Generelt**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, investeringsejendommenes driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### **Investeringsejendommenes driftsomkostninger**

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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**

#### **Materielle anlægsaktiver**

##### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi i henhold til ÅRL §38. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra "normalindtjeningsmodellen", hvor det beregnede normalafkast kapitaliseres med en kapitaliseringsfaktor, som er fastsat under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år mv.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### **Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **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 samt for betalte acontoskatter.

#### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### **Likvider**

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger".



RESULTATOPGØRELSE  
7. AUGUST 2020 - 30. JUNI 2021

|   | 2020/21        |
|---|----------------|
| <b>BRUTTORESULTAT</b> .....   | <b>43.289</b>  |
| <b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....                  | <b>43.289</b>  |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....                        | 122.563        |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....   | <b>165.852</b> |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder ..... | -14.665        |
| Andre finansielle omkostninger .....                                      | -70.332        |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....  | <b>80.855</b>  |
| Skat af årets resultat .....  | -10.574        |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....   | <b>70.281</b>  |
| <br><b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>                                |                |
| Overført resultat .....   | 70.281         |
| <b>DISPONERET I ALT</b> .....   | <b>70.281</b>  |

BALANCE PR. 30. JUNI 2021  
 AKTIVER

|                                      | 2021             |
|--------------------------------------|------------------|
| Grunde og bygninger.....             | 3.134.905        |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b> | <b>3.134.905</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>            | <b>3.134.905</b> |
| Andre tilgodehavender.....           | 1.771            |
| <b>Tilgodehavender .....</b>         | <b>1.771</b>     |
| <b>Likvide beholdninger.....</b>     | <b>85.161</b>    |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>       | <b>86.932</b>    |
| <b>AKTIVER .....</b>                 | <b>3.221.837</b> |

BALANCE PR. 30. JUNI 2021  
PASSIVER

|   | 2021             |
|---|------------------|
| Selskabskapital.....                                      | 40.000           |
| Overført resultat.....                                    | 70.281           |
| <b>EGENKAPITAL .....</b>                                  | <b>110.281</b>   |
| Hensættelse til udskudt skat .....                        | 10.464           |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>                       | <b>10.464</b>    |
| Prioritetsgæld .....                                      | 1.260.780        |
| Gæld til tilknyttede virksomheder.....                    | 1.702.566        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser .....</b>              | <b>2.963.346</b> |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser..... | 17.263           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser.....             | 15.625           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder.....                    | 38.000           |
| Selskabsskat .....  | 110              |
| Anden gæld.....   | 66.748           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>              | <b>137.746</b>   |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>                           | <b>3.101.092</b> |
| <b>PASSIVER .....</b>                                     | <b>3.221.837</b> |

- 1 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

## NOTER

2021

**1 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38**

Værdi ultimo indregnet i balancen

Dagsværdi ultimo ejendomme ..... 3.134.904

**3.134.904**

Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen

Opskrivning dagsværdi ..... 122.563

**122.563****Note om de centrale forudsætninger for dagsværdifastsættelse**

Ejendommenes art:

Ejendomsporteføljen består af ejerlejligheder med beboelse

Ejendommenes beliggenhed:

Ejendommene ligger i mellemstore handelsbyer.

Afkastkrav/normalindtjening:

Dagsværdien på ejendommene er beregnet med normalindtjeningsmodellen og afkastkravene ligger mellem 4,5 og 6 %

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Dorthe Kristiansen

---

Som Revisor  
RID: 1183382327388  
Tidspunkt for underskrift: 22-11-2021 kl.: 15:33:21  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Jens Christian Krogh Hansen

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-788963621029  
Tidspunkt for underskrift: 22-11-2021 kl.: 18:06:22  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Jens Christian Krogh Hansen

---

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-788963621029  
Tidspunkt for underskrift: 22-11-2021 kl.: 18:06:22  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 75b7fc73wXW246160966

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).