

Caelum Ejendomme ApS

Rygårdsvænget 2, 3. tv
2900 Hellerup

CVR-nr. 42 17 02 75

Årsrapport for 1/1-31/12 2022

(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 13. juni 2023

Frederik Tauber

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5-7
Resultatopgørelse	8
Balance	9-10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12-14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 1. januar – 31. december 2022 for Caelum Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

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

Ledelsen har fravalgt revision for det kommende regnskabsår og vurderer betingelserne herfor for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 13. juni 2023

Direktion:

Frederik Tauber

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Caelum Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Caelum Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 FSR – danske revisors Ethiske 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 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.

Gentofte, den 13. Juni 2023
V & Co Revision
CVR-nr. 34 62 23 10

Thomas Viscovich
Statsautoriseret revisor
mne31478

Selskabsoplysninger

Selskabet	Caelum Ejendomme ApS Rygårdsvænget 2, 3. tv 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 42 17 02 75
	Stiftet: 26. februar 2021
	Hjemsted: Gentofte
	Regnskabsår: 1. januar – 31. december
Direktion	Frederik Tauber
Revision	V & Co Revision Smakkegårdsvej 217 2820 Gentofte

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb og salg af ejendomme samt udlejning heraf

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for som forventet.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er væsentlige usikkerhed ved indregning og måling af dagsværdi på ejendomme.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Årsrapporten for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år, dog har ledelsen tilpasset sammenligningstal således driften er reduceret med 16 tkr, balancesum er uændret og egenkapital reduceret med 16 tkr.

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 og nedskrivninger.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjenesten

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter, fratrukket vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær aktivitet i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder fortjeneste på anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

Værdiregulering investeringsejendomme

Ændringerne i dagsværdierne af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen i regnskabsposten ”værdiregulering investeringsejendomme, netto”.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær aktivitet i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder tab på anlægsaktiver.

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 værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme som besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster. Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle, direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen i en særskilt linje i det regnskabsår hvori ændringen er opstået.

Aktiver med en kostpris på under 31 t.kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

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

udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen baseret for den for indeværende års anvendte skattesats.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelse. Udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidige indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser indenfor samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger

Resultatopgørelse

for perioden 1. januar - 31. december 2022

Note	2022 kr.	10 mdr. tkr.
BRUTTOFORTJENESTE	-43.513	-53
Værdiregulering ejendomme	45.000	72
DRIFTSRESULTAT	1.487	19
1 Andre finansielle indtægter	0	0
2 Finansielle omkostninger	-10.253	-9
RESULTAT FØR SKAT	-8.766	10
3 Skat af årets resultat	40	-18
ÅRETS RESULTAT	-8.726	-8
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	-8.726	-8
DISPONERET I ALT	-8.726	-8

Balance

pr. 31. december 2022

Note	AKTIVER		
	2022 kr.	2021 tkr.	
	Grunde og bygninger	1.095.000	1.050
4	Materielle anlægsaktiver	1.095.000	1.050
	ANLÆGSAKTIVER	1.095.000	1.050
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	0
	Andre tilgodehavender	0	0
	Periodeafgrænsningsposter	0	0
	Tilgodehavender	0	0
	Likvide beholdninger	48.441	9
	OMSÆTNINGSAKTIVER	48.441	9
	AKTIVER	1.143.441	1.059

Balance

pr. 31. december 2022

PASSIVER		
Note	2022 kr.	2021 tkr.
Selskabskapital	40.000	40
Overført resultat	-16.420	-8
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
EGENKAPITAL	23.580	32
Hensættelse til udskudt skat	15.734	16
HENSATTE FORPLIGTELSER	15.734	16
Anden gæld, langfristet	1.050.147	1.009
Langfristede gældsforpligtelser	1.050.147	1.009
Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.980	0
Kassekredit	0	0
Selskabsskat	0	2
Anden gæld	42.000	0
Periodeafgrænsningsposter, passiver	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser	53.980	2
GÆLDSFORPLIGTELSER	1.104.127	1.011
PASSIVER	1.143.441	1.059
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
7 Væsentlig usikkerhed ved indregning og måling		

Egenkapitalopgørelse

pr. 31. december 2022

	1/1 2022	Udbetalt udbytte	Forslag til årets resultat- fordeling	31/12 2022
Selskabsskapital	40.000	0	0	40.000
Overført resultat	-7.694	0	-8.726	-16.420
Henlagt til udbytte	0	0	0	0
	32.306	0	-8.726	23.580

Noter

	2022 kr.	10 mdr. tkr.
1 Andre finansielle indtægter		
Rente indtægter	0	0
Andre finansielle indtægter	0	0
	0	0
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger	0	0
Andre finansielle omkostninger	10.253	9
	10.253	9
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	2
Regulering af udskudt skat	-40	16
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0
	-40	18

2022
kr.

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2022	978.295
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris 31. december 2022	978.295
Værdiregulering 1. januar 2022	71.705
Årets værdiregulering	45.000
Tilbageførte værdireguleringer på årets afgang	0
Værdiregulering 31. december 2022	116.705
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2022	1.095.000

Værdi på ejendom er baseret på eksternt mæglervurdering.

5 Anden gæld, langfristet

Anden gæld langfristet forfalder til betaling inden for 5 år.

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Eventualaktiver og eventualforpligtelser

Ingen oplyste

7 Væsentlig usikkerhed ved indregning og måling

Der er væsentlige usikkerhed ved indregning og måling af dagsværdi på ejendomme.

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.

Frederik Tauber

Navnet returneret af dansk MitID var:

Frederik Tauber

Direktør

ID: 25ddd2ed-4de9-44ee-8a51-00cb94e1103e

Tidspunkt for underskrift: 13-06-2023 kl.: 14:55:52

Underskrevet med MitID



Thomas Viscovich

Navnet returneret af dansk MitID var:

Thomas Viscovich

Revisor

ID: 32e99946-26f7-4195-b498-452a2dd6d2c7

Tidspunkt for underskrift: 13-06-2023 kl.: 15:07:15

Underskrevet med MitID



Frederik Tauber

Navnet returneret af dansk MitID var:

Frederik Tauber

Dirigent

ID: 25ddd2ed-4de9-44ee-8a51-00cb94e1103e

Tidspunkt for underskrift: 13-06-2023 kl.: 15:09:55

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 66ce5fWkNQH250201995

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.