

**CaSiMa ApS**  
Peder Godskes Vej 9, 2830 Virum

CVR-nr. 42 38 30 82

**Årsrapport**

**10. maj - 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. august 2022.

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 10. maj - 31. december 2021</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 10. maj - 31. december 2021 for CaSiMa ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 10. maj - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 12. august 2022

### **Direktion**

Trine Koch-Svendsen  
direktør

Brian Tretow-Loof  
direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i CaSiMa ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for CaSiMa ApS for regnskabsåret 10. maj - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 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.

København, den 12. august 2022

### **BUUS JENSEN**

Statsautoriserede revisorer  
CVR-nr. 16 11 90 40

Christoffer Jensen

Statsautoriseret revisor  
mne34277

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	CaSiMa ApS Peder Godskes Vej 9 2830 Virum
	CVR-nr.: 42 38 30 82
	Stiftet: 10. maj 2021
	Hjemsted: Lyngby-Taarbæk
	Regnskabsår: 10. maj - 31. december
	1. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Trine Koch-Svendsen, direktør Brian Tretow-Loof, direktør
<b>Revisor</b>	BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer
<b>Dattervirksomheder</b>	Mac Holding ApS, Lyngby-Taabæk UniQSax ApS, Lyngby-Taarbæk

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at eje aktier og anpartar samt enhver virksomhed i hermed stående forbindelse.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har i regnskabsåret overtaget ejendomsselskaberne Mac Holding ApS og UniQSax ApS. Koncernens ejendomsportefølje er indregnet til kostpris i de underliggende datterselskaber.

### ***Kapitalberedskab***

Selskabets finansielle kapitalberedskab er tilstrækkeligt til at kunne gennemføre selskabets budgetterede drift for det kommende regnskabsår.

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	10/5 2021 - 31/12 2021
Andre eksterne omkostninger	-60.646
<b>Bruttoresultat</b>	<b>-60.646</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-60.646</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-13.969.643
1 Øvrige finansielle omkostninger	-649.433
<b>Resultat før skat</b>	<b>-14.679.722</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-14.679.722</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Disponeret fra overført resultat	-14.679.722
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-14.679.722</b>

## Balance

---

<b>Aktiver</b>		
Note		31/12 2021
	<b>Anlægsaktiver</b>	
2	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	39.289.471
	Finansielle anlægsaktiver i alt	39.289.471
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>39.289.471</b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>	
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	40.959.828
	Tilgodehavender i alt	40.959.828
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>40.959.828</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>80.249.299</b>



## Balance

---

<b>Passiver</b>	
Note	31/12 2021
<b>Egenkapital</b>	
3 Virksomhedskapital	40.000
4 Overført resultat	-14.682.011
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-14.642.011</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	
Gæld til pengeinstitutter	38.343.750
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	38.343.750
5 Kortfristet del af langfristet gæld	925.000
Gæld til pengeinstitutter	4.890.484
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.500
Anden gæld	50.710.576
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	56.547.560
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>94.891.310</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>80.249.299</b>
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 10. maj 2021	40.000	0	40.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-14.679.722	-14.679.722
Stiftelesudgifter	0	-2.289	-2.289
	<b>40.000</b>	<b>-14.682.011</b>	<b>-14.642.011</b>

## Noter

---

	10/5 2021		
	<u>- 31/12 2021</u>		
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>			
Andre finansielle omkostninger	649.433		
	<u><b>649.433</b></u>		
<b>2. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>			
Kostpris 10. maj 2021	0		
Tilgang i årets løb	53.259.114		
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<u><b>53.259.114</b></u>		
Opskrivninger 10. maj 2021	0		
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-13.249.724		
<b>Opskrivninger 31. december 2021</b>	<u><b>-13.249.724</b></u>		
Afskrivninger på goodwill 10. maj 2021	0		
Årets afskrivninger på goodwill	-719.919		
<b>Afskrivninger på goodwill 31. december 2021</b>	<u><b>-719.919</b></u>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<u><b>39.289.471</b></u>		
I regnskabsposten indgår goodwill med	28.076.839		
I "Tilgang i årets løb" indgår goodwill med	28.796.758		
<b>Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter</b>			
	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>
Mac Holding ApS, Lyngby-Taarbæk	100 %	10.805.507	-12.625.508
UniQSax ApS, Lyngby-Taarbæk	100 %	407.125	-624.216
Koncerngoodwill,	%	28.076.839	-719.919
		<u><b>39.289.471</b></u>	<u><b>-13.969.643</b></u>
<b>3. Virksomhedskapital</b>			
Virksomhedskapital 10. maj 2021			40.000
			<u><b>40.000</b></u>

## Noter

---

31/12 2021

### 4. Overført resultat

Årets overførte overskud eller underskud	-14.679.722
Stiftelesudgifter	-2.289
	<u><b>-14.682.011</b></u>

### 5. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2021</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2021</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til pengeinstitutter	<u>39.268.750</u>	<u>925.000</u>	<u>38.343.750</u>	<u>34.643.750</u>
	<u><b>39.268.750</b></u>	<u><b>925.000</b></u>	<u><b>38.343.750</b></u>	<u><b>34.643.750</b></u>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 44,2 mio.kr., er der givet pant i kapitalandele i tilknyttede virksomheder med en bogført værdi på 39,2 mio.kr. samt i datterselskabers grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 22,8 mio.kr.

Til sikkerhed for anden gæld, 50,7 mio.kr., er kapitalandele i tilknyttede virksomheder med en bogført værdi på 39,2 mio.kr. pantsat

Årsrapporten for CaSiMa ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

### Resultatopgørelsen

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

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

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

### Balancen

#### **Finansielle anlægsaktiver**

##### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 20 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder inden for ejendomsbranchen med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

For væsentlige aktiver og forpligtelser der er indregnet i tilknyttede virksomheder men ikke findes i modervirksomheden er følgende regnskabspraksis anvendt:

### *Materielle anlægsaktiver:*

- Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.
- Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.
- Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger samt nedskrivninger.

### *Gældsforpligtelser:*

- Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.