

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

CVR-nr. 42 38 30 82

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. juli 2023.

---

**Brian Tretow-Loof**  
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 1. januar - 31. december 2022</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 31. juli 2023

### **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 1. januar - 31. december 2022 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 revisorers 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 31. juli 2023

### **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: 1. januar - 31. december 2. 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**

Det ordinære resultat efter skat udgør -1.259.808 mod -14.679.722 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	<u>1/1 - 31/12 2022</u>	<u>10/5 - 31/12 2021</u>
Andre eksterne omkostninger	-35.629	-60.646
<b>Bruttoresultat</b>	<b>-35.629</b>	<b>-60.646</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-1.039.734	-13.969.643
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.131.462	0
Øvrige finansielle omkostninger	-1.510.583	-649.433
<b>Resultat før skat</b>	<b>-1.454.484</b>	<b>-14.679.722</b>
Skat af årets resultat	194.676	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-1.259.808</b>	<b>-14.679.722</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-1.259.808	-14.679.722
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-1.259.808</b>	<b>-14.679.722</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
1 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	38.749.737	39.289.471
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>38.749.737</u>	<u>39.289.471</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>38.749.737</u></b>	<b><u>39.289.471</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	39.856.375	40.959.828
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	349.997	0
Tilgodehavender i alt	<u>40.206.372</u>	<u>40.959.828</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>40.206.372</u></b>	<b><u>40.959.828</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>78.956.109</u></b>	<b><u>80.249.299</u></b>



## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	-15.941.819	-14.682.011
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-15.901.819</b>	<b>-14.642.011</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til pengeinstitutter	37.418.750	38.343.750
2 Langfristede gældsforpligtelser i alt	37.418.750	38.343.750
2 Kortfristet del af langfristet gæld	925.000	925.000
Gæld til pengeinstitutter	6.011.698	4.890.484
Leverandører af varer og tjenesteydelser	41.250	20.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	7.205	1.500
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	155.321	0
Anden gæld	50.298.704	50.710.576
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	57.439.178	56.547.560
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>94.857.928</b>	<b>94.891.310</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>78.956.109</b>	<b>80.249.299</b>

### 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## 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
Stiftelsesudgifter	0	-2.289	-2.289
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	-14.682.011	-14.642.011
Årets overførte overskud eller underskud	0	-1.259.808	-1.259.808
	<b>40.000</b>	<b>-15.941.819</b>	<b>-15.901.819</b>

## Noter

	1/1 - 31/12 2022	10/5 - 31/12 2021
<b>1. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2022	53.259.114	0
Tilgang i årets løb	500.000	53.259.114
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b>53.759.114</b>	<b>53.259.114</b>
Opskrivninger 1. januar 2022	-13.249.724	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	400.104	-13.249.724
<b>Opskrivninger 31. december 2022</b>	<b>-12.849.620</b>	<b>-13.249.724</b>
Afskrivninger på goodwill 1. januar 2022	-719.919	0
Årets afskrivninger på goodwill	-1.439.838	-719.919
<b>Afskrivninger på goodwill 31. december 2022</b>	<b>-2.159.757</b>	<b>-719.919</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>38.749.737</b>	<b>39.289.471</b>

### Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Mac Holding ApS, Lyngby-Taarbæk	100 %	11.614.172	808.665
UniQSax ApS, Lyngby-Taarbæk	100 %	498.564	-408.561
Koncerngoodwill,	%	26.637.001	-1.439.838
		<b>38.749.737</b>	<b>-1.039.734</b>

## 2. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2022	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2022	Restgæld efter 5 år
Gæld til pengeinstitutter	38.343.750	925.000	37.418.750	33.718.750
	<b>38.343.750</b>	<b>925.000</b>	<b>37.418.750</b>	<b>33.718.750</b>

## 3. 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 2022 udgør 22,8 mio.kr.

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### 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.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

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 nominal 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Tilgodehavender

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

### Selskabsskat og udskudt skat

CaSiMa ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

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 forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### 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.