
La Casitas ApS

M.P. Bruuns Gade , 29, 3., 8000 Aarhus C

Årsrapport for
21. november 2022 - 31. december 2023

CVR-nr. 43 67 66 36

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 24/6 2024

Søren Aage Kjærgaard
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 21. november - 31. december	4
Balance 31. december	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 21. november 2022 - 31. december 2023 for La Casitas ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022/23.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 24. juni 2024

Direktion

Søren Aage Kjærgaard
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i La Casitas ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for La Casitas ApS for regnskabsåret 21. november 2022 - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 vedrørende 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.

Aarhus C, den 24. juni 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Steffen Damsgaard Sørensen

statsautoriseret revisor

mne35804

Selskabsoplysninger

Selskabet

La Casitas ApS
M.P. Bruuns Gade , 29, 3.
8000 Aarhus C

CVR-nr: 43 67 66 36

Regnskabsperiode: 21. november 2022 - 31. december 2023

Stiftet: 21. november 2022

Regnskabsår: 1. regnskabsår

Hjemstedskommune: Aarhus

Direktion

Søren Aage Kjærgaard

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Resultatopgørelse 21. november 2022 - 31. december 2023

	Note	2022/23
		DKK 13 måneder
Bruttoresultat		158.877
Personaleomkostninger	3	-481.988
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	4	-107.964
Resultat før finansielle poster		-431.075
Finansielle indtægter		125.874
Finansielle omkostninger		-1.657.945
Resultat før skat		-1.963.146
Skat af årets resultat		0
Årets resultat		-1.963.146
 Resultatdisponering		
		2022/23
		DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		-1.963.146
		-1.963.146

Balance 31. december 2023

Aktiver

	Note	2022/23
		DKK
Grunde og bygninger		19.748.009
Materielle anlægsaktiver under udførelse		12.697.588
Materielle anlægsaktiver	5	32.445.597
Anlægsaktiver		32.445.597
Andre tilgodehavender		392.052
Periodeafgrænsningsposter		14.339
Tilgodehavender		406.391
Likvide beholdninger		12.553.038
Omsætningsaktiver		12.959.429
Aktiver		45.405.026

Balance 31. december 2023

Passiver

	Note	2022/23
		DKK
Selskabskapital		40.000
Overført resultat		-1.963.146
Egenkapital		-1.923.146
Gæld til realkreditinstitutter		5.867.876
Modtagne forudbetalinger fra kunder		37.710
Deposita		94.650
Langfristede gældsforpligtelser	6	6.000.236
Gæld til realkreditinstitutter	6	70.598
Kreditinstitutter		376.314
Leverandører af varer og tjenesteydelser		55.572
Gæld til tilknyttede virksomheder		40.795.633
Anden gæld		25.519
Periodeafgrænsningsposter		4.300
Kortfristede gældsforpligtelser		41.327.936
Gældsforpligtelser		47.328.172
Passiver		45.405.026
Going concern	1	
Væsentligste aktiviteter	2	
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7	
Anvendt regnskabspraksis	8	

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	40.000	0	40.000
Årets resultat	0	-1.963.146	-1.963.146
Egenkapital 31. december	40.000	-1.963.146	-1.923.146

Noter til årsregnskabet

1. Going concern

Selskabet har tabt egenkapitalen.

En af selskabets ejendomme er fortsat under opførsel, hvorefter det er ledelsens vurdering, at kapitalen vil blive reetableret gennem fremtidig drift, alternativt ved støtte fra overliggende selskaber.

Selskabets moderselskab har ligeledes afgivet tilbagetrædelseserklæring vedrørende mellemværende på TDKK 40.796.

På baggrund heraf er det ledelsens vurdering at kapitalberedskabet er tilstrækkeligt og regnskabet er aflagt efter going concern-princippet.

2. Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med renovering og opførsel af udlejningsejendomme samt enhver virksomhed i hermed stående forbindelse.

3. Personaleomkostninger

Lønninger

479.432

Andre omkostninger til social sikring

2.556

481.988

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

1

4. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver

107.964

107.964

Noter til årsregnskabet

5. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Materielle anlægsaktiver under udførelse
	DKK	DKK
Kostpris 21. november	0	0
Tilgang i årets løb	19.855.973	12.697.588
Kostpris 31. december	<u>19.855.973</u>	<u>12.697.588</u>
Ned- og afskrivninger 21. november	0	0
Årets afskrivninger	107.964	0
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>107.964</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>19.748.009</u>	<u>12.697.588</u>
		<u>2022/23</u>
		DKK

6. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	5.585.486
Mellem 1 og 5 år	<u>282.390</u>
Langfristet del	5.867.876
Inden for 1 år	<u>70.598</u>
	<u>5.938.474</u>

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Efter 5 år	0
Mellem 1 og 5 år	<u>37.710</u>
Langfristet del	37.710
Inden for 1 år	<u>0</u>
	<u>37.710</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2022/23</u>
	DKK
6. Langfristede gældsforpligtelser	
Deposita	
Efter 5 år	0
Mellem 1 og 5 år	94.650
Langfristet del	<u>94.650</u>
Inden for 1 år	0
	<u>94.650</u>

	<u>2022/23</u>
	DKK
7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	
Pant og sikkerhedsstillelse	
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:	
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	13.233.254
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der tinglyst pantebreve på nom. TDKK 8.000 i grunde og bygninger.	

Noter til årsregnskabet

8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for La Casitas ApS for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskabet for 2022/23 er aflagt i DKK.

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 regnskabspost nedenfor.

Leasing

Leasingkontrakter, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiell leasing), indregnes i balancen til det laveste af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af leasingydelse, beregnet ved anvendelse af leasingaftalens interne rente eller en alternativ lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver af- og nedskrives efter samme praksis som fastlagt for selskabets øvrige anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel omkostningsføres løbende i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen indeholder lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger relateret til ejendommenes drift.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til salg og administration mv.

Bruttoresultat

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af lejeindtægter, andre driftsindtægter, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Noter til årsregnskabet

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Grunde og bygninger	50 år
---------------------	-------

Restværdierne er vurderet til at udgøre følgende i procent af kostprisen:

Grunde og bygninger	55 %
---------------------	------

For øvrige anlægsaktiver er restværdien vurderet til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Noter til årsregnskabet

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.