
Ejendomsselskabet Casoelma ApS

Ved Skoven 45, 1., 8541 Skødstrup

Årsrapport for 2024

CVR-nr. 27 29 01 32

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 25/6 2025

Jonas Kjær
Dirigent



Indholdsfortegnelse

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Ejendomsselskabet Casoelma ApS.

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

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skødstrup, den 25. juni 2025

Direktion

Jonas Kjær
direktør

Morten Kjær
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendomsselskabet Casoelma ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Casoelma ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 25. juni 2025

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mads Johansson

statsautoriseret revisor

mne40760

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Casoelma ApS Ved Skoven 45, 1. 8541 Skødstrup CVR-nr: 27 29 01 32 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Aarhus
Direktion	Jonas Kjær Morten Kjær
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		943.133	1.051.452
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-306.490	-305.696
Resultat før finansielle poster		636.643	745.756
Finansielle indtægter	3	5.364	11.756
Finansielle omkostninger	4	-489.625	-668.422
Resultat før skat		152.382	89.090
Skat af årets resultat	5	-34.228	-20.135
Årets resultat		118.154	68.955

Resultatdisponering

	2024	2023
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	118.154	68.955
	118.154	68.955

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		16.221.173	16.560.583
Materielle anlægsaktiver	6	16.221.173	16.560.583
Anlægsaktiver		16.221.173	16.560.583
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		657.434	294.824
Andre tilgodehavender		50.000	50.000
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		31.760	46.427
Periodeafgrænsningsposter		27.564	30.757
Tilgodehavender		766.758	422.008
Likvide beholdninger		850.975	355.076
Omsætningsaktiver		1.617.733	777.084
Aktiver		17.838.906	17.337.667

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		6.349.943	6.231.789
Egenkapital		6.474.943	6.356.789
Hensættelse til udskudt skat		877.966	811.978
Hensatte forpligtelser		877.966	811.978
Gæld til realkreditinstitutter		8.194.728	8.547.879
Kreditinstitutter		698.375	780.353
Langfristede gældsforpligtelser	7	8.893.103	9.328.232
Gæld til realkreditinstitutter	7	353.858	301.018
Kreditinstitutter	7	967.438	147.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser		34.716	211.919
Anden gæld		236.882	180.131
Kortfristede gældsforpligtelser		1.592.894	840.668
Gældsforpligtelser		10.485.997	10.168.900
Passiver		17.838.906	17.337.667
Væsentligste aktiviteter	1		
Medarbejderforhold	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	6.231.789	6.356.789
Årets resultat	0	118.154	118.154
Egenkapital 31. december	125.000	6.349.943	6.474.943

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive virksomhed med drift af ejendomme og investeringsvirksomhed.

2. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

2024	2023
0	0

3. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter

2024 DKK	2023 DKK
141	0
5.223	11.756
5.364	11.756

4. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder

Andre finansielle omkostninger

2024 DKK	2023 DKK
729	143.959
488.896	524.463
489.625	668.422

5. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

Årets udskudte skat

2024 DKK	2023 DKK
-31.760	-46.427
65.988	66.562
34.228	20.135

Noter til årsregnskabet

6. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	
	DKK	
Kostpris 1. januar	16.914.498	
Tilgang i årets løb	94.410	
Afgang i årets løb	<u>-127.330</u>	
Kostpris 31. december	<u>16.881.578</u>	
Ned- og afskrivninger 1. januar	353.915	
Årets afskrivninger	309.885	
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>-3.395</u>	
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>660.405</u>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>16.221.173</u>	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK

7. 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	6.675.856	7.301.511
Mellem 1 og 5 år	<u>1.518.872</u>	<u>1.246.368</u>
Langfristet del	8.194.728	8.547.879
Inden for 1 år	<u>353.858</u>	<u>301.018</u>
	<u>8.548.586</u>	<u>8.848.897</u>

Noter til årsregnskabet

	2024	2023
	DKK	DKK
7. Langfristede gældsforpligtelser		
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	58.346	207.000
Mellem 1 og 5 år	640.029	573.353
Langfristet del	698.375	780.353
Inden for 1 år	144.438	147.600
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	823.000	0
	1.665.813	927.953

	2024	2023
	DKK	DKK
8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: Realkreditpantebreve på i alt TDKK 9.080 der giver pant i koncernens ejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	16.221.173	16.560.583

Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet har stillet følgende selvskyldnerkautitioner over for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter:

- Ubegrænset for Risskov EL & VVS & Ventilation A/S overfor Sydbank. Gælden udgør DKK 4.960 pr. 31. december 2024.
- Ubegrænset for Risskov EL & VVS & Ventilation A/S overfor Sparekassen Kronjylland. Gælden udgør DKK 0 pr. 31. december 2024.

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Risskov EL og VVS Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Casoelma ApS for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2024 er aflagt i DKK.

Tilpasning af sammenligningstal

Andre tilgodehavender der vedrører koncerninterne selskaber er i år reklassificeret fra andre tilgodehavender til tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, hvortil sammenligningstal er tilpasset. Tilpasningen har ingen effekt på årets resultat, aktivsum eller egenkapitalen.

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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Ved salg indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

Bruttofortjeneste

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

Noter til årsregnskabet

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger 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.

Selskabet er sambeskattet med Risskov EL og VVS Holding ApS. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

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.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

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

Grunde og bygninger	25 år
---------------------	-------

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til 50%.

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 nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Noter til årsregnskabet

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 renteomkostning 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.