

# Ejendomsselskabet Casa Nord ApS

Nyhavn 63A, 3., 1051 København K

CVR-nr. 27 77 60 27

## Årsrapport for tiden 1/10 2023 - 30/9 2024

(20. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,

den 21/11 2024.

---

Dirigent  
Torben Røslér

## **Ledelsens årsberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er at investere i fast ejendom.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2023/24.

## **Ledelsespåtegning**

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for tiden 1/10 2023 - 30/9 2024 for Ejendomsselskabet Casa Nord ApS. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

København K, den 21. november 2024

**Direktion**

Torben Røsler

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Casa Nord ApS

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Casa Nord ApS for regnskabsåret 1/10 2023 - 30/9 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30/9 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for tiden 1/10 2023 - 30/9 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Rødovre, den 21. november 2024

### **JS Revision**

Godkendt Revisionsaktieselskab  
Else Sørensens Vej 32, 2610 Rødovre  
CVR-nr. 37 99 96 87

Ulrik Dahl  
registreret revisor  
mne35884

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Årsrapporten aflægges i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis, som er uændret i forhold til tidligere år, er i hovedtræk følgende:

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste eller -tab**

Bruttofortjeneste eller -tab består af nettoomsætning, modregnet direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

#### **Indtægtskriterium**

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

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter salgs-, lokale- og administrationsomkostninger.

#### **Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

#### **Personaleudgifter**

Personaleudgifter omfatter løn og gager samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter eliminering af interne avancer og tab.

#### **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 gæld.

## **Selskabsskat og udskudt skat**

Selskabsskatten er afsat med 22%. Selskabet indgår i sambeskatning.

Udskudt skat er beregnet med 22% af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver er målt til anskaffelsværdi med fradrag af foretagne afskrivninger.

Driftsmidler og inventar afskrives lineært over 5 år til en scarpværdi på kr. 0.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### **Finansielle anlægsaktiver**

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjeneste eller tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til kr. 0. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

#### **Kapitalandele hos kapitalinteresser:**

Kapitalandele hos kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester eller tab.

Kapitalinteresser med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til kr. 0. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering.

Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en

hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

#### Deposita:

Deposita er målt til kostpris.

#### Pantebreve:

Pantebrevsbeholdning, der omfatter pantebreve, der forventes beholdt til udløb, måles til amortiseret kostpris. Ved amortiseret kostpris for disse pantebreve forstås pantebrevenes resttilgodehavende optaget til en kurs, der beregnes som kursværdien (dagsprisen) ved anskaffelsen med et tidsmæssigt beregnet tillæg/fradrag af forskellen mellem denne kurs og indfrielseskursen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på imødegåelse af forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af indestående i bank og indregnes til statusdagens kurs.

#### **Egenkapital**

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser.

#### **Gældsforpligtelser**

Gæld er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse for tiden 1/10 2023 - 30/9 2024

Note		2023/24	2022/23
		kr.	kr.
	<b>Indtægter</b>		
	Bruttotab	-2.270.978	-940.213
	<b>Udgifter</b>		
1	Personaleomkostninger	-5.568.027	-5.506.586
2	Afskrivninger	-159.415	-102.993
	<b>Resultat før finansiering</b>	-7.998.420	-6.549.792
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7.421.494	-7.404.449
	Indtægter af kapitalinteresser	15.841.687	31.555.625
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	4.026.785	2.584.839
	Andre finansielle indtægter	1.165.209	409.672
	Andre finansielle omkostninger	0	-8.820
	Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-3.342.723	-772.029
	<b>Resultat før skat</b>	17.114.032	19.815.046
3	Beregnete skatter	1.332.193	939.096
	<b>Årets resultat</b>	<u>18.446.225</u>	<u>20.754.142</u>
	<b>Resultatdisponering</b>		
	Overført til næste år	-4.816.956	-3.397.034
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	23.263.181	24.151.176
	Udbytte	0	0
		<u>18.446.225</u>	<u>20.754.142</u>

## Balance pr. 30/9 2024

Note	30/9 2024	30/9 2023	
	kr.	kr.	
	<b>AKTIVER</b>		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	716.925	676.340
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>716.925</u>	<u>676.340</u>
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	106.544.646	90.909.428
	Kapitalinteresser	63.251.832	47.410.145
	Deposita	454.525	478.286
	Pantebreve	13.500.000	14.000.000
5	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>183.751.003</u>	<u>152.797.859</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>184.467.928</u>	<u>153.474.199</u>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	124.051.948	78.490.037
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	32.924.022	0
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	1.327.783	942.654
	Periodeafgrænsningsposter	0	93.750
	Andre tilgodehavender	317.595	2.026.700
6	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>158.621.348</u>	<u>81.553.141</u>
	<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>3.726.843</u>	<u>7.933.230</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>162.348.191</u>	<u>89.486.371</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>346.816.119</u></u>	<u><u>242.960.570</u></u>

## Balance pr. 30/9 2024

Note	30/9 2024	30/9 2023
	kr.	kr.
	<b>PASSIVER</b>	
	1.000.000	1.000.000
	88.527.717	65.429.812
	132.112.991	136.764.671
	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>221.640.708</b>	<b>203.194.483</b>
	65.737	70.147
3	<b>65.737</b>	<b>70.147</b>
	124.970.802	39.149.740
7	<b>124.970.802</b>	<b>39.149.740</b>
	0	699
	0	115.979
	138.872	429.522
	<u>138.872</u>	<u>546.200</u>
	<b>125.109.674</b>	<b>39.695.940</b>
	<b>346.816.119</b>	<b>242.960.570</b>
8	<b>Eventualforpligtelser</b>	
9	<b>Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.</b>	

## Noter

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	4.860.829	4.850.328
Pensioner	529.045	467.955
Andre omkostninger til social sikring	51.395	57.921
Andre personaleomkostninger	<u>126.758</u>	<u>130.382</u>
	<u>5.568.027</u>	<u>5.506.586</u>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>6</u>	<u>6</u>
<b>2 Afskrivninger</b>		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>159.415</u>	<u>102.993</u>
	<u>159.415</u>	<u>102.993</u>
<b>3 Beregnede skatter</b>		
Beregnet selskabsskat	-1.327.783	-942.654
Udskudt skat, regulering	<u>-4.410</u>	<u>3.558</u>
	<u>-1.332.193</u>	<u>-939.096</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>65.737</u>	<u>70.147</u>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Anskaffelsessum pr. 1/10 2023		<u>1.110.398</u>
Tilgang		200.000
Afgang		<u>0</u>
<b>Anskaffelsessum pr. 30/9 2024</b>		<u>1.310.398</u>
Afskrivninger pr. 1/10 2023		434.058
Afskrivninger i året		159.415
Afskrivninger vedrørende årets afgang		<u>0</u>
<b>Afskrivninger pr. 30/9 2024</b>		<u>593.473</u>
<b>Bogført værdi pr. 30/9 2024</b>		<u>716.925</u>

## 5 Finansielle anlægsaktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapital- interesser	Deposita	Pantebreve
Anskaffelsessum pr. 1/10 2023	72.847.761	42.000	478.286	14.000.000
Tilgange	8.404.000	0	134.379	0
Afgange	-25.000	0	-158.140	-500.000
<b>Anskaffelsessum pr. 30/9 2024</b>	<b>81.226.761</b>	<b>42.000</b>	<b>454.525</b>	<b>13.500.000</b>
Af- og nedskrivninger pr. 1/10 2023	0	0	0	0
Afskrivninger i året	0	0	0	0
<b>Af- og nedskrivninger pr. 30/9 2024</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Opskrivninger pr. 1/10 2023	18.061.667	47.368.145	0	0
Opskrivninger i året	16.219.518	15.841.687	0	0
Nedskrivninger i året	-8.798.024	0	0	0
Regulering ved afgang	-15.276	0	0	0
Udloddet udbytte	-150.000	0	0	0
<b>Opskrivninger pr. 30/9 2024</b>	<b>25.317.885</b>	<b>63.209.832</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bogført værdi pr. 30/9 2024</b>	<b>106.544.646</b>	<b>63.251.832</b>	<b>454.525</b>	<b>13.500.000</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder er optaget således:

Finansielle anlægsaktiver	106.544.646
Modregnet tilgodehavender, datterselskaber med negativ egenkapital	0
Hensættelse af kapitalandele med negativ egenkapital	0
	<u>106.544.646</u>

## 6 Tilgodehavender der forfalder efter mere end 1 år

Af de samlede tilgodehavender, der er indregnet under omsætningsaktiver, forfalder kr. 158.303.753 efter 12 måneder.

## 7 Langfristet gæld

Af den samlede langfristede gæld forfalder kr. 124.970.802 efter 5 år.

## **8 Eventualforpligtelser**

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med Røsler Heaven ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabslovens regler for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelser i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

## **9 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.**

Virksomheden har givet pant i anparter i Lammekær ApS på kr. 25.000.

Virksomheden har givet pant i anparter i Egesletten ApS på kr. 0.

Virksomheden har givet pant i anparter i Kirsebærhave ApS på kr. 50.000.

Virksomheden har givet pant i anparter i Tværhøjgård B1 ApS på kr. 50.000.

Virksomheden har givet pant i anparter i Kirke Hyllinge 2023 ApS på kr. 50.000.

Virksomheden har stillet selvskyldnerkaution for Kirsebærhave ApS' mellemværende med Ringkjøbing Landbobank. Medkautionister består af Røsler Holding ApS.

Virksomheden har stillet selvskyldnerkaution for Tværhøjgård B1 ApS' mellemværende med Ringkjøbing Landbobank. Medkautionister består af Røsler Holding ApS.

Virksomheden har stillet selvskyldnerkaution for Kirke Hyllinge 2023 ApS' mellemværende med Ringkjøbing Landbobank. Medkautionister består af Røsler Holding ApS.

Selskabet har stillet ubegrænset solidarisk kaution for bankgæld i datterselskabet Sundmolen 5.01 ApS.

Selskabet har indgået leasingkontrakter, og hæfter i den forbindelse for ca. kr. 155.000 i resterende leasingydelse.

Selskabet har for lejemålet Nyhavn 63A, 3., indgået lejekontrakt med 6 måneders opsigelsesvarsel. Huslejeforpligtelsen udgør kr. 207.434.

Herudover har selskabet ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, end dem der fremgår af årsrapporten.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Torben Gregoriou Røslér

Direktør

Serienummer: e9ccf936-829d-441a-a176-ee3b6e1567cb

IP: 94.189.xxx.xxx

2024-11-21 12:59:38 UTC



## Ulrik Dahl

Registreret revisor

Serienummer: 6916a677-15dc-460f-bcb5-7aa600894dbb

IP: 80.198.xxx.xxx

2024-11-21 13:19:29 UTC



## Torben Gregoriou Røslér

Dirigent

Serienummer: e9ccf936-829d-441a-a176-ee3b6e1567cb

IP: 89.23.xxx.xxx

2024-11-21 13:44:05 UTC



Penneo dokumentnøgle: E8PB5-DT4HO-01OIS-3DSAT-0NEDL-PAKCE

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**